ENTWURF

Landkreis Nordfriesland
Gemeinde Alkersum

Begründung zur Außenbereichssatzung mit Gestaltungssatzung der Gemeinde Alkersum

„Prästers Stich“

für das Gebiet beidseits der Straße Prästers Stich und östlich der Straße Poststraße und Haemkweg sowie auf Flächen der Flurstücke 2, 3/1, 3/2 (Flur 5) sowie der Flurstücke 39/1, 39/2 (Flur 4). Gemarkung Alkersum

1. Planungsanlass

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die Bestandsstrukturen zu bewahren. Die Satzung ist daher auf den bebauten Bereich begrenzt. Es wird eine Genehmigungsgrundlage für bestehende Gebäude geschaffen. Dies betrifft auch die Wiedernutzung des Wohnhauses auf dem Grundstück Prästers Stich 1, bei dem der vorhandene Bestand in seiner Substanz erneuert werden soll. Zweck der Außenbereichssatzung ist die Schonung des Außenbereichs durch eine Beschränkung nur auf den bebauten Bereich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Außenbereich zwischen Alkersum und Midlum beiderseits der Straße Prästers Stich. Er wird im Westen von den Straßen Poststraße und Haemkweg begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 39/2 (Flur 4), 3/1 (Flur 5) sowie Teile der Flurstücke 2, 3/2 (jeweils Flur 5) und 39/1 (Flur 4). Das Satzungsgebiet hat eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Plan zu entnehmen.

3. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass zu Wohnzwecken dienenden sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter entstehen.

a) Vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht

Entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB handelt es sich bei den vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Bereich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

aa)

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit vier Wohngebäude und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hierbei handelt es sich um eine Gebäudeansammlung als bebauter Bereich im Außenbereich. Die Funktion des Außenbereichs, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, kann nicht mehr erfüllt werden. Die vorhandene Bebauung lässt eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen, die sie als „Weiler“ qualifiziert. Unter einem Weiler wird eine aus mehreren Gebäuden bestehende Siedlung verstanden. Durch die faktisch vorhandene Bebauung wird die Funktion des Freiraums eingeschränkt. Bei der Beurteilung ist auf die bestehende Bebauung abzustellen. Auch das Gebäude auf dem Grundstück Prästers Stich 1 wirkt planungsrechtlich fort. Aufgrund der umfangreichen Umbaumaßnahmen sowie der nachfolgenden intensiven Gespräche mit den Behörden wurde zum Ausdruck gebracht, dass eine Wohnnutzung fortgeführt werden soll. Der planungsrechtliche Bestandsschutz besteht daher auch weiterhin. Die insgesamt vier Wohngebäude und der landwirtschaftliche Betrieb genügen für das Vorliegen eines bebauten

Bereichs. Sie nehmen einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs in Anspruch.

Das Vorliegen eines Weilers wird belegt durch eine Karte der Preußischen Landesaufnahme von 1879, die die Gebäudeansammlung als „Klein Alkersum“ bezeichnet, zu der auch das Gebäude Prästers Stich 1 gehört. Auch der alte Baumbestand, der die Gebäude umgrenzt, definiert die Grenze des Weilers zu den landwirtschaftlichen Flächen.

bb)

Es besteht auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, die einen Ansatz für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes erkennen lässt. Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sechs Wohneinheiten. Im ehemaligen Pastorat und Schulgebäude auf dem Grundstück Prästers Stich 2 existiert eine Wohneinheit. Bei dem östlich angrenzenden Gebäude handelt es sich um Ferienwohnungen mit insgesamt drei Wohneinheiten. Diese Nutzung stellt ebenfalls eine Wohnnutzung dar, die sich lediglich durch den wechselnden Besucherkreis von einer üblichen Wohnnutzung unterscheidet. Auch erfüllt sie das Kriterium der Dauerhaftigkeit, da sie als Einnahmequelle dient und damit eine dauerhafte Vermietung angestrebt wird. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Prästers Stich 1 handelt es sich ebenfalls um ein Wohngebäude. Wenngleich es aufgrund der erfolgten Sanierungsmaßnahmen nicht genutzt wird, entspricht sein Charakter der Wohnbebauung. Der bauordnungsrechtliche Bestandschutz ist zwar entfallen, nicht hingegen der bauplanungsrechtliche Bestandschutz; so ist für den Rechtsverkehr stets erkennbar gewesen, dass die Sanierungsmaßnahmen zu Ende geführt und die ursprüngliche Wohnnutzung wieder aufgenommen werden soll. Zudem befindet sich eine weitere Wohneinheit in dem kürzlich errichteten Altenteilerhaus, das östlich an die Ferienwohnungen grenzt. Hingegen nicht der Wohnbebauung zuzuordnen ist das Wohnhaus auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebs, da es allein dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

cc)

Der bebaute Bereich ist auch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Geltungsbereich der Satzung existiert ein einzelner gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung zeigt sich insbesondere durch die Anordnung der Gebäude. Die kleineren Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebs sind aufgrund des vorgelagerten Wohngebäudes optisch nicht auffällig. Das größere Nutzgebäude erstreckt sich in den rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich.

b) Weitere Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB

Die Aufstellung der Satzung ist gem. § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Weiterentwicklung der Wohnnutzung durch Schaffung einer Genehmigungsgrundlage für eine bereits bestehende Bebauung ist nach den in § 1 Abs. 3 bis Abs. 7 BauGB genannten Abwägungsgrundsätzen zulässig. Die Außenbereichssatzung ist erforderlich, um die Bestandsstrukturen im Geltungsbereich bewahren zu können. Der Verwirklichung der begünstigten Vorhaben stehen auch keine offensichtlichen Hindernisse entgegen. Darüber hinaus ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und dem im Geltungsbereich bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verträglich.

Gemäß § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB wird durch die Satzung auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Die Satzung bezieht sich lediglich auf Wohnbebauung. Da durch die Satzung die Bestandsstrukturen bewahrt werden, findet keine Erweiterung des bebauten Bereichs statt, durch die die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden könnte.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um den Schutz und die Erhaltung der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu diesen Natura 2000-Gebieten gehören die FFH- sowie Vogelschutzgebiete. Es besteht bereits jetzt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, die zu keiner Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzgüter führt. Darüber hinaus befinden sich weder im Geltungsbereich der Satzung noch in ihrer unmittelbaren Nähe FFH- oder Vogelschutzgebiete, die durch die Satzung beeinträchtigt werden könnten.

4. Wirkungen der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erleichtert die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. Die Satzung bezieht sich ausschließlich auf sonstige Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines

landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alkersum vom 13.02.1975 ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die angrenzenden Flurstücke im Osten und Südosten ist eine 20-kV-Elektrizitäts-Freileitung dargestellt, die das Plangebiet allerdings nicht durchquert. Entlang der Poststraße und des Haemkweg ist eine Wasserleitung dargestellt.

6. Topographische Rahmenbedingen, bauliche Struktur und bestehende Nutzungen

Die Topographie des Geländes ist vom Übergang von Marsch zum Geestkern geprägt, auf dem der Hauptteil der Siedlungsflächen der Insel liegt. Bedingt durch die Lage in dieser Übergangszone verlaufen mehrere, für die gesamte Insel relevante historische Wegeverbindungen durch das Plangebiet, die zum Teil erhalten, zum Teil anhand der Feldblöcke oder Hecken noch ablesbar sind. Die seit langer Zeit nachweisbare Nutzung des Bereiches als Siedlungszusammenhang im Kreuzungsbereich mehrerer überörtlicher Verbindungswege kann zudem anhand des alten Baumbestandes im Plangebiet nachvollzogen werden, der den Weiler optisch deutlich von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt.

Das Plangebiet liegt ca. 750 m vom Dorfkern der Gemeinde Alkersum und ca. 950 m vom Zentrum der Gemeinde Midlum entfernt. Es wird über die Poststraße/Haemkweg sowie Prästers Stich erschlossen. Der Geltungsbereich wird westlich durch die Poststraße/Haemkweg begrenzt. Nördlich, südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Darüber hinaus befindet sich ca. 300 m südlich ein privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb. Diesbezüglich gab es in der Vergangenheit trotz der schon existierenden Wohnnutzung keine Nutzungskonflikte, so dass auch künftig keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Das Plangebiet besteht aus insgesamt vier Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Betrieb samt Wohngebäude. Es wird durch drei benachbarte, z.T. historische Einzelhäuser geprägt, die entweder trauf- (Prästers Stich 1 und das Ferienwohnungsgebäude zu Poststraße 10) oder giebelständig (Prästers Stich 2) zur Straße Prästers Stich hin ausgerichtet sind. Die Gebäude zeichnen sich überwiegend durch ortstypische Backsteinfassaden mit Reetdächern,

sowie – teilweise – durch eine Anlehnung an den Bautyp des uthlandfriesischen Hauses aus. Beim Haus Prästers Stich 2 handelt es sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Pastorat und Schulgebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, das zurzeit zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Haus Prästers Stich 1 ist eine ehemalige, zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle, die derzeit leer steht und der ursprünglichen Form des Friesenhauses entsprechend renoviert wird.

Auf der Karte der Preußischen Landesaufnahme von 1879 ist die hier beschriebene Ansammlung von Gebäuden als „Klein Alkersum“ bezeichnet, was die Historie dieser Siedlungsfläche belegt.

Durch die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes im nördlichen Teil des Plangebietes sowie das kürzlich entstandene Altenteilerhaus ist die bauliche Bedeutung und Prägung des Gebietes gestärkt worden. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass dieser Betrieb den vom § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB geforderten Charakter eines nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiches maßgeblich beeinflusst. Durch den bereits genehmigten Bau eines Altenteilgebäudes, das im Osten an die Bestandsbebauung am Prästers Stich anschließt, wird dagegen das Vorhandensein einer Wohnnutzung von einigem Gewicht vielmehr weiter gefördert.

7. Denkmalschutz

Keines der vorhandenen Gebäude ist auf der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt. Gleichwohl stellen sowohl das Arrangement der Gebäude als auch die sonstigen topographischen Bedingungen des Gebietes ein aus planerischer Perspektive zu sicherndes Ensemble dar. Archäologische Denkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf das Kulturgut sind nicht zu erkennen. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Gemäß § 15 DSchG sind hierfür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten zuständig.

8. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen im Geltungsbereich des Planes bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass beim Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens, bei den Erschließungsarbeiten, oder beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

9. Planinhalt und Festsetzungen der Außenbereichssatzung

Mit der in § 3 Abs. 1 des Satzungstextes erfolgten Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohnungen und Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO soll die derzeit im Gebiet vorliegende Nutzungsmischung erhalten werden.

Nach § 3 Abs. 2 ist die Errichtung von Hauptgebäuden ausschließlich auf den in der Planzeichnung blau umrandeten Flächen (Baufelder) zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die vorhandene, von historischen Gebäuden geprägte ländliche Baustruktur zu schützen. Entsprechend diesem Leitgedanken wurde darauf verzichtet, einen vom Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung durchaus abgedeckten städtebaulichen Lückenschluss auf Flächen nördlich der Straße Prästers Stich zu ermöglichen. Stattdessen sollen die ehemaligen Gartenflächen des historischen Hauses Prästers Stich 2 als Teil des Ensembles erhalten werden. Ferner soll durch die Ausweisung der beiden Baufelder auf dem Flurstück 39/1 (Flur 4) die bereits genehmigten Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Für das laut § 3 Abs. 3 auf dem Flurstück 39/2 (Flur 4) befindliche Baufeld sind zwei Vollgeschosse zulässig, für die übrigen Baufelder ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der ländliche Charakter im Geltungsbereich der Satzung bewahrt werden. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Bereich des ehemaligen Pastorates soll die Gebäudekubatur bewahrt werden. Ferner sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb dieser Flächen zulässig.

Um sicherzustellen, dass die Entwicklungsfähigkeit im Außenbereich privilegiert zulässiger Vorhaben keinerlei Einschränkungen erfährt, wird zusätzlich im § 3 Abs. 4 der Satzung sichergestellt, dass der Anwendungsbereich des § 3 Absätze 1 bis 3 sich nicht auf Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB erstreckt. Die rechtliche Stellung als Außenbereich wird durch diese Satzung nicht verändert.

Eine Klärung möglicher immissionsschutzfachlicher Sachverhalte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

10. Gestaltungssatzung

Die gestalterischen Festsetzungen sollen den Charakter des Gebietes bewahren, ohne die Hauseigentümer in der Ausnutzung ihrer Grundstücksflächen in unverhältnismäßiger Weise einzuschränken. Es handelt sich überwiegend um gestalterische Festsetzungen, die aus der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Alkersum übernommen wurden, die sich in ihrem Geltungsbereich jedoch überwiegend auf den alten Ortskern erstreckt und somit nicht für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt. Um eine Kontinuität der baulichen Gestaltung in Alkersum sicherzustellen und um den vorhandenen, historischen Gebäudebestand zu bewahren, werden die gestalterischen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung überwiegend und soweit zutreffend in die Außenbereichssatzung als Gestaltungssatzung aufgenommen. Die Gebäude sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung in die typische bauliche Prägung Alkersums und seiner historischen Kulturlandschaft einfügen. Diese in § 4 der Satzung getroffenen Festsetzungen dienen dazu, den in seiner Anmutung und Gestalt homogenen Bebauungszusammenhang zu erhalten, der sich durch Backsteinhäuser mit Reetdächern, sowie durch traditionelle friesische Haustypen auszeichnet, die für die Kulturlandschaft der Region prägend sind.

Um den landwirtschaftlichen Betrieb, der bisher keinerlei gestalterischer Einschränkungen unterlag, in seiner gewerblichen Nutzung nicht einzuschränken, gelten gemäß § 4 Absatz 1 die gestalterischen Festsetzungen nur für Wohngebäude und Ferienwohnungen.

Um im Einzelfall Anforderungen, die sich aus Bundes- und landesrechtlichen Regelungen ergeben können (z.B. Anforderungen der Landesbauordnung, des Brandschutzes, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparverordnung etc.), Folge leisten zu können, obwohl sie von den gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abweichen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Bundes- und landesrechtlichen Regelungen, insbesondere das Schleswig-

Holsteinische Denkmalschutzgesetz, von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung unberührt bleiben.

Im Einzelfall kann auch von den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung abgewichen werden, sofern Belange des Denkmalschutzes betroffen sind und die Untere Denkmalschutzbehörde den Abweichungen zustimmt.

11. Kosten

Der Gemeinde Alkersum entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten.