

## Gemeinde Winnert

### Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1  
für das Gebiet südlich der Straße „Siedlung“,  
östlich „Osterthun“, nördlich „Moorchaussee“

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	6
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4 Begrenzung der Wohneinheiten/Grundstücksgröße	8
3.5 Erschließung/Entwässerung	9
3.6 Grünordnung	10
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.8 Gestaltungsvorschriften	12
3.9 Denkmalschutz/Hinweise	13
<b>4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	14
4.3 Ausgleichsermittlung	16
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>18</b>
5.1 Einleitung	18
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
5.3 Zusätzliche Angaben	26
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>28</b>
<b>Anhang 1 Bilder des Plangebietes</b>	
<b>Anhang 2 Knickausgleichsbilanz</b>	
<b>Anhang 3 Lageplan Ausgleichsfläche „Wildes Moor“ (Ökokonto)</b>	
<b>Anhang 4 Ausgleichsfläche Knick (Ökokonto)</b>	
<b>Anhang 5 Detailansicht Ausgleichsfläche Knick (Ökokonto)</b>	
<b>Anhang 6 - Flächenausgleich (gemeindeeigene Fläche)</b>	

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 3, 77, 78, 4/1, 105, 106, 107 sowie Teile der Flurstücke 19 der Flur 5 und Teile der Flurstücke 1 und 3 der Flur 15 der Gemarkung Winnert. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt am östlichen Rand des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde Winnert hat ca. 717 Einwohner (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2020) und liegt rund 11 km in südöstlicher Richtung von der Kreisstadt Husum und ca. 5 km vom Unterzentrum Schwabstedt in südlicher Richtung entfernt.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 1983 wurde der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 aufgestellt, der Teile des jetzigen Plangebietes umfasst und ein Mischgebiet vorsah. Der B-Plan wurde jedoch in dieser Form nie verwirklicht, da die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht durchgeführt wurde, und sollte später mit der Aufstellung des B-Plans 2 aufgehoben werden. Dies ist jedoch nicht umgesetzt worden, sodass nun mit der 1. Änderung des B-Plans 1 die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet erfolgen soll. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das westlich angrenzende, sukzessiv entwickelte Baugebiet ist mittlerweile gänzlich bebaut bzw. veräußert (Stand 03/2019), der Gemeinde steht aktuell kein entwicklungsfähiges Bauland zur Verfügung. Innerhalb der Ortslage sind im Ergebnis einer Potenzialflächenanalyse lediglich vereinzelt potentielle Baulücken in Privathand vorhanden. Eine entwicklungsfähige Baulandreserve steht derzeit jedoch nicht zur Verfügung, um auf Nachfragen kurzfristig reagieren zu können. Zudem plant die Gemeinde, das zweistöckige Wohngebäude auf dem Flurstück 4/1, Teilgebiet 1 (TG 1) auf Grund seiner Dies möchte die Gemeinde nun ändern und mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 Bauland für Wohnbebauung schaffen. Zwei bereits bebaute Grundstücke werden in das Plangebiet einbezogen, um sie in das gestalterische Konzept mit einzubinden und Planungssicherheit zu schaffen. Nach Westen hin wird mit der 1. Änderung an die Plangebiete des B-Plans 2, 1. und 2. Änderung, angeschlossen. Mit der Änderung in ein allgemeines Wohngebiet greift die 1. Änderung die Festsetzungen der benachbarten B-Pläne auf und setzt die homogene städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle fort.

Mit dem B-Plan soll zugleich eine neue Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt werden. Das bisherige Rückhaltesystem nördlich der Moorchaussee zwischen Plangebiet und westlich anschließender Wohnsiedlung ist für die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet und die Entwässerung der benachbarten Siedlungsgebiete nicht ausreichend dimensioniert, sodass es auf größerer Fläche südlich der Moorchaussee verlegt und neu angelegt werden soll.

## 2. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Winnert werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die Gemeinde Winnert als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung ist beauftragt, den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung verfolgt. Der Bereich des Plangebiets liegt darüber hinaus in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (LEP Kapitel 3.7.2) bzw. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Regionalplan 5.4). In diesen Gebieten sollen räumliche Planungen die touristische Entwicklung und die landschaftsgebundene Erholung besonders berücksichtigen (Kapitel 5.4). Ca. 1 km weiter südlich erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Schutzgebiete der Eider-Treene-Sorge-Niederung, Wildes Moor bei Schwabstedt), das von der Planung nicht berührt ist.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Innerhalb des Ortes Winnert sind nur noch vereinzelt Baupotenziale frei, die sich in Privathand befinden und keine Sicherung der künftigen baulichen Entwicklung darstellen. Demnach sind max. 2-3 potentielle Baulücken vorhanden, die jedoch eher dem Eigenbedarf der Eigentümer dienen. Für eine angemessene Vorhaltung von Baugrundstücken für den aktuellen und künftigen Wohnraumbedarf sind diese Flächen nicht geeignet. Zu diesem Ergebnis kommt eine parallel durchgeführte Potenzialflächenanalyse. Alternativflächen kommen nicht in Betracht, da sie allesamt ebenfalls in den Außenbereich eingreifen würden bei deutlich schlechterer Anbindung an den Ort auf Grund schwieriger oder nicht durchführbarer Erschließung. Zudem stehen geeignete Flächen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Allenfalls käme rein von der Lage eine Alternativfläche in 2. Reihe zwischen Hauptstraße und Lütt Dörp in Betracht. Hier könnte zwar ein neuer Ortsrand durch Ortsabrundung geschaffen werden, jedoch steht diese Fläche derzeit nicht zur Disposition. Sie ist als möglicher neuer Standort für die örtliche Feuerwehr im Gespräch, die sich derzeit im Süderweg befindet und deren bauliche und räumliche Gegebenheiten nicht mehr den Anforderungen genügen. Konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor.

Der B-Plan 1, 1. Änderung sieht die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen vor. Die räumliche und infrastrukturelle Anbindung ist somit gegeben. Die Gemeinde Winnert möchte daher eine Lücke zwischen nördlicher und westlicher Wohnbausiedlung schließen, beide Siedlungen über das Plangebiet miteinander verknüpfen und mit einer Wohnbebauung auch den Ortsrand abrunden. Diese Anschlussmöglichkeiten wurden seinerzeit bereits in den benachbarten B-Plänen in der Straßenführung berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Mittels weiterer Maßnahmen (z.B. Bewerbungsverfahren, Vertragsklauseln) kann die Gemeinde steuern, dass die Grundstücke der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum dienen. Die Entwicklung des

Plangebietes richtet sich so nach dem tatsächlichen Bedarf.

Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen, Stichtag 31.12.2020:

Mit der Fortschreibung des LEP, dessen Verabschiedung in Kürze erwartet wird, wird auch der neue Stichtag 31.12.2020 gültig. Am 31.12.2020 waren 351 Wohneinheiten in der Gemeinde vorhanden. Somit kann die Gemeinde bis 2036 35 neue Wohneinheiten entwickeln. Davon abzuziehen sind die seitdem bereits fertiggestellten Wohneinheiten in 2021 sowie potentielle Baulücken. Für 2021 sind keine Baufertigstellungen bekannt. In der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden 2-3 Grundstücke als potentielle Baulücken identifiziert, die der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Überarbeitung des Landesentwicklungsplanes kann bereits jetzt die Regelung angewendet werden, dass in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen lediglich zwei Drittel auf das Kontingent anzurechnen sind. Bei geplanten 8 Wohnungen, die auf zwei Gebäude verteilt werden sollen, würden demzufolge aufgerundet nur 3 Wohnungen je Wohngebäude auf das Kontingent angerechnet werden. Es ergibt sich somit folgender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen:

Bestand 31.12.2020: 351 Wohnungen

10% = 35 Wohnungen bis 2030

abzüglich:

Potentialflächen: (3; für private Nutzung vorgesehen)

Baufertigstellung 2021: keine bekannt

**Kontingent: 32 Wohnungen**

Insgesamt ergibt sich für die geplante Anzahl der Wohnungen folgende Aufstellung:

Absolute Wohnungsanzahl:

11 Grundstücke mit 1 Wohnung: 11 Wohnungen

3 Grundstücke mit 2 Wohnungen: 6 Wohnungen

1 Grundstück mit 2 Wohngebäuden

á 4 Wohnungen: 8 Wohnungen

Gesamt: 25 Wohnungen

Auf den Entwicklungsrahmen anrechenbar:

11 Grundstücke mit 1 Wohnung: 11 Wohnungen

3 Grundstücke mit 2 Wohnungen: 6 Wohnungen

1 Grundstück mit 2 Wohngebäuden

á 4 Wohnungen (2/3 von 4 Wohnungen

= gerundet 3; 2 Gebäude x 3

anrechenbare Wohnungen): 6 Wohnungen

Anzahl der Wohnungen im Plangebiet: 23 Wohnungen

abzüglich entfallende Wohnungen durch Abriss: 4

**Anrechenbare Wohnungsanzahl: 19**

Mit anrechenbaren 19 Wohnungen (real 25) bleibt die Gemeinde unter ihrem noch zur

Verfügung stehenden Kontingent von 32 (28) Wohnungen deutlich zurück.

Die Lage des B-Plangebietes zwischen „Siedlung“ und Osterkamp würde beide Wohngebiete miteinander verknüpfen und die Lücke zwischen diesen Bereichen schließen, zumal sowohl nach Westen als auch nach Norden bereits verkehrliche Anbindungen vorgesehen sind. Mit der Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur entspricht das Vorhaben zudem den Vorgaben der Raumordnung. Das Grundstück „Siedlung 15“ wurde nicht in den B-Plan integriert, da die Gemeinde hierzu keine Veranlassung sieht. Die Beurteilung erfolgt weiterhin nach § 34 BauGB.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus und wurde seinerzeit mit Aufstellung des B-Plans Nr. 1 nicht geändert. Dies soll nun im Parallelverfahren geschehen. Es handelt sich um die 4. Änderung des FNP.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Winnert möchte, um ihrem Auftrag zur Wohnraumdeckung für den örtlichen Bedarf gerecht zu werden, für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf bereitstellen. In der Ortslage selbst sind nur einige wenige Baulücken vorhanden, die sich in Privathand befinden, eine gezielte bauliche Gesamtentwicklung in größerem Umfang mit angemessenen Baulandreserven jedoch nicht zulassen. Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde. Geplant ist neben Einzelhäusern auch der Ersatz des bestehenden Mehrparteiengebäudes im Norden des Plangebietes durch seniorengerechte Neubauten, womit die Gemeinde den demografischen Anforderungen und Entwicklungen entsprechen möchte. Insgesamt können ca. 15 Wohngebäude entstehen. 3 Grundstücke sind bereits bebaut. 2 Gebäude sind älteren Datums (das gemeindeeigene Mehrfamiliengebäude an der Straße „Siedlung“ soll abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden), ein weiteres wurde im Jahr 2020 errichtet. Für den Zweck der Deckung des Wohnraumbedarfs möchte die Gemeinde das im damaligen Entwurf des B-Plans Nr. 1 vorgesehene Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet ändern. Der B-Plan Nr. 1 wurde auf Grund der fehlenden FNP-Anpassung seinerzeit nicht wirksam und sollte später aufgehoben werden. Dieser Schritt wurde jedoch nicht zu Ende geführt, weshalb nun die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 sowie die 4. Änderung des FNP erfolgt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Osterthun“ im Westen, „Siedlung“ im Norden und „Moorchaussee“ im Süden. Sie erfolgt in Anbindung an die westlichen und nördlichen Siedlungsgebiete. Die vorliegende Planung verknüpft diese Gebiete miteinander und rundet den Ortsrand nach Osten ab.

Wesentliche Auswirkung der Planung ist die Versiegelung auf bislang landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Um die gesicherte Rückhaltung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, wird das nördlich der Moorchaussee vorhandene Rückhaltebecken auf die südliche Seite der Straße verlegt und vergrößert, um auch das neue Plangebiet mit aufzunehmen. Dafür wird Teil einer Ackerfläche in Anspruch genommen. Die in ca. 1 km südlich anschließenden Schutzgebiete (NSG Wildes Moor bei Schwabstedt, EU-Vogelschutzgebiet der Eider-Treene-Sorge-Niederung und FFH-Gebiet Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au) sind von der Planung nicht betroffen, sodass Auswirkungen hier nicht zu erwarten sind.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Charakter der benachbarten Wohnsiedlungen und der benachbarten B-Pläne aufgegriffen und konsequent fortgesetzt. Vorrangiges Anliegen der Gemeinde ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf, wofür sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in dieser Lage am besten eignet. Ausgeschlossen werden Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe, da sie auf Grund ihrer Größenordnung und des zu erwartenden Besucher-/Kundenverkehrs dem Charakter des Plangebietes und der Umgebungsbebauung an dieser Stelle nicht zuträglich sind.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei vergleichbarer Grundstücksgröße in der 1. Änderung an den benachbarten B-Plänen, um den homogenen Gesamteindruck fortzuführen. Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt und liegt damit etwas höher als im B-Plan Nr. 2, um eine etwas höhere, dennoch städtebaulich verträgliche Ausnutzung zu gewährleisten. Dies entspricht auch weiterhin der in Winnert üblichen aufgelockerten Bebauung. Für das TG 1 im Norden des Plangebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da die Gemeinde beabsichtigt, das vorhandene, stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus an dieser Stelle abzureißen und durch zwei Neubauten mit je 4 Wohnungen für Senioren zu ersetzen, sodass hier eine etwas höhere Ausnutzung des Grundstückes vorgesehen ist. Bei dem geplanten Vorhaben einer moderat kompakteren Wohnanlage erscheint dies gerechtfertigt. Die zulässige GRZ darf von an das Hauptgebäude angebauten Terrassen um bis zu maximal 30 qm überschritten werden.

Wie auch in den benachbarten Bebauungsplänen wird eine eingeschossige Bauweise und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Für die Höhen der Gebäude wurde das Plangebiet in Teilgebiete (TG 1-9) aufgegliedert. Dies wurde erforderlich, da das Gelände von Nord nach Süd um fast 3,5 m abfällt. Für die einzelnen Teilgebiete wurden daher unterschiedliche Höhen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, da die detaillierte Straßenplanung erst nach Satzungsbeschluss erfolgt. Durch das abfallende Gelände ergeben sich für die einzelnen Grundstücke Schwankungen in der Höhenentwicklung, abhängig von der Lage des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück. Für die mögliche maximale Firsthöhe im gesamten Plangebiet ergibt sich so eine Spanne zwischen ca. 8,70 m und 9,50 m, wobei die Spanne auf den einzelnen Grundstücken zusätzlich variieren kann.

### 3.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen lassen mit durchgängigen Baufenstern maximalen Bewegungsspielraum für die Lage der Gebäude. Ein Abstand von 5 m zur Straße, wie er in den benachbarten B-Plänen eingehalten wird, wird aufgegriffen und fortgesetzt. Die offene Bauweise wird ebenfalls übernommen. Somit entspricht der B-Plan den Darstellungen der angrenzenden B-Pläne und setzt die bisherige städtebauliche Entwicklung fort. Im Bereich des alten Rückhaltebeckens verspringt die Bebauungsgrenze, um die durch Verfüllung und Verdichtung möglicherweise unterschiedliche Festigkeit zum gewachsenen Boden und damit verbundenen Auswirkungen auf zu errichtende Wohngebäude vorzubeugen.

### 3.4 Begrenzung der Wohnungsanzahl/Grundstücksgröße

#### Wohnungsanzahl:

Um die Siedlungscharakteristik aufzugreifen und eine übermäßige Belastung durch ru-

henden und fahrenden Verkehr zu vermeiden, ist überwiegend nur eine Wohnung im Wohngebäude zulässig. Dies entspricht knapp 84% der Wohngebäude in Winnert, in denen nur eine Wohnung vorhanden ist. Diese Wohnraumsituation möchte die Gemeinde im Plangebiet widerspiegeln, um die ortstypische Bauweise fortzusetzen und dem dörflichen Maßstab zu entsprechen. Es werden daher sowohl Teilgebiete mit maximal einer Wohnung als auch mit maximal 2 bzw. 4 Wohnungen festgesetzt. Die Festsetzung von einer Wohnung im Wohngebäude soll zugleich Verkehrsbewegungen reduzieren helfen und damit - gerade auch im Hinblick auf junge Familien - die Lebens- und Wohnqualität erhöhen. Gleichzeitig soll jedoch auch die Möglichkeit eröffnet werden, ausnahmsweise eine zweite Wohnung in Form einer Ferienwohnung einzurichten, um zur Finanzierung des Bauvorhabens beitragen zu können. Wohnungen mit maximal zwei Wohnungen im Wohngebäude sind abweichend hiervon in den Teilgebieten 5 und 8 (TG 5 und 8) zulässig. TG 8 ist bereits im Vorwege im Jahr 2020 bebaut worden. In Anlehnung an die Festsetzungen des B-Plans 2, 1. und 2. Änderung ist hier ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen entstanden. Im TG 5 sollen ebenfalls Wohngebäude mit 2 Wohnungen ermöglicht werden, da hier mit die größten Grundstücke vorgesehen sind. TG 5 und 8 befinden sich in Randlage des Plangebietes, wobei das TG 8 verkehrlich an das westliche Wohngebiet angeschlossen ist, während TG 5 vorzugsweise über die Moorchaussee erschlossen wird und so zusätzlich Verkehrsbewegungen im Plangebiet reduziert werden können. Im Teilgebiet 1 möchte die Gemeinde seniorengeeignete Wohnungen anbieten. Dazu plant sie zwei Wohngebäude mit jeweils 4 Wohnungen, die das sanierungsbedürftige Wohnheim an dieser Stelle ersetzen sollen. Mit dieser Mischung unterschiedlicher Wohnformen trägt die Gemeinde unterschiedlichen Interessen Rechnung und wahrt gleichzeitig den angestrebten verkehrsreduzierten Charakter des Wohngebietes und stärkt damit auch die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes.

#### Grundstücksgrößen:

Die Grundstücke werden mit einer Mindestgröße von 700 qm festgesetzt, um eine Kleinteiligkeit zu vermeiden, die für die Charakteristik des Ortes und der angrenzenden Wohngebiete untypisch wäre.

### 3.5 Erschließung/Entwässerung

#### Erschließung

Die Straße „Siedlung“ nördlich des Plangebietes schließt an die Haupteerschließung des B-Plans an und führt bis zur südlich gelegenen „Moorchaussee“. Zudem schließt das Plangebiet an die Straße Osterthun im Westen an. Die Breite der Erschließungsstraßen im Plangebiet beträgt 8 m, wie auch im westlich anschließenden Wohngebiet. Vorgesehen ist eine ebenengleiche Gestaltung der Straße wie auch schon in den benachbarten Wohnvierteln. Ein verkehrsberuhigter Bereich (sog. „Spielstraße“) - wie in den benachbarten B-Plänen festgesetzt - ist nicht vorgesehen und wurde auch in den anderen Wohngebieten nicht verwirklicht, sodass hier ein nahtloser Übergang stattfindet. Eine direkte Anbindung von Grundstücken an die Moorchaussee ist nicht erwünscht, weshalb dort Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind. An die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, Trinkwasser/Schmutzwasser in den benachbarten Wohngebieten kann angeschlossen werden. Bei Bedarf können erforderliche technische Anlagen (z.B. Pumpstation), insbesondere für den Transport des Schmutzwassers, eingerichtet werden.



Es wurde ein Bodengutachten<sup>1</sup> erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass Niederschlagswasser auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht versickern kann. Es wird eine Bauausführung im Sommer empfohlen, da dann die Niederschlagsmengen geringer ausfallen. Ansonsten ist über Drainagen vorhandenes Schichten- und Niederschlagswasser aus Fundamentgräben während der Bauzeit abzuführen. Darüber hinaus stellt die Untersuchung eine mäßig günstige Tragfähigkeit für 1 bis 2-geschossige Gebäude fest. Auf Grund des hoch anstehenden Wassers sind Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit sowie dauerhafte Trockenhaltungsmaßnahmen für Bauwerke erforderlich. Im Gutachten werden daher einzelbauwerksbezogene Untersuchungen über mindestens vier Aufschlusspunkte empfohlen sowie die Aufstellung eines Gründungsgutachtens.

### Entwässerung

Die Entwässerung wird insgesamt neu geordnet. In Verbindung mit dem Plangebiet wird auch die Entwässerung der nördlich anschließenden Wohnbebauung „Siedlung“ saniert. Entwässerungsleitungen verlaufen dann von der „Siedlung“ in die neue Verbindungsstraße zwischen „Siedlung“ und neuer Erschließungsstraße im Plangebiet nach Süden. Vorhandene Schachtdeckel im Fußbereich des als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 2 angelegten Knicks an der Moorchaussee (südlich Süderthun 10/12/14) sind zugänglich zu halten. Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken wird auf die gegenüberliegende Seite der Moorchaussee verlegt, da das bestehende Becken nicht in erforderlichem Maße erweiterungsfähig ist. Für die neue Lage südlich der Moorchaussee kann die Gemeinde ein Grundstück erwerben. Das alte Rückhaltebecken wird verfüllt und verdichtet und den neuen Grundstücken zugeschlagen.

Das Entwässerungskonzept wurde mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt. Seit Ende 2020 besteht ein Erlass seitens des Ministerium zum Nachweis des Umgangs mit Regenwasser (A-RW1). Der naturnahe Wasserhaushalt soll größtmöglich erhalten bleiben und anfallendes Regenwasser so weit wie möglich im Plangebiet versickern, verdunsten oder zurückgehalten werden. Der Boden im Plangebiet ist kaum versickerungsfähig, sodass anfallendes Regenwasser nur bedingt vor Ort versickern oder verdunsten kann, sondern abgeleitet bzw. im neuen Retentionsbecken gesammelt und von dort gedrosselt in die umgebenden Gräben abgeleitet werden muss. Die Abflussmenge in ein benachbartes Verbandsgewässer, das mit 1,5 l/s x ha EZG bemessen ist, wird dadurch nicht erhöht. Die Einleitgenehmigung wurde seitens der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Der östliche Bereich der Ortslage wird bislang über relativ kleine, teilweise verrohrte Gewässer und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft entwässert. Diese entwässern zum Schöpfwerk „Winnert II“, welches das anfallende Wasser dann in die Treene pumpt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rohrleitung 44.09.11 allein durch die Eigentümer der anliegenden Flächen unterhalten werden muss, da es sich um eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft handelt, für die es keine öffentlichen Zuschüsse gibt.

### Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen unmittelbar an der Plangebietsgrenze an der Straße „Siedlung“ sowie in den Straßen Oster- bzw. Süderthun Hydranten innerhalb eines 150-m-Radius mit ausreichend dimensioniertem Leitungsquerschnitt zur Verfügung, sodass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als

Grundsatz eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan 1,1. Änderung in der Gemeinde Winnert; Ing. Büro Boden & Lipka KG, Eichhofstraße 38, 24116 Kiel, 23.04.2020

zwei Stunden sichergestellt werden. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z. B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen. Die wahre Entfernung (tatsächlich erforderliche Schlauchlänge) von Löschwasserentnahmestellen zu Gebäuden darf maximal 150m betragen. Bei Bedarf sind in Abstimmung mit der Feuerwehr zusätzliche Hydranten im Plangebiet einzurichten.

### 3.6 Grünordnung

Die im B-Plan Nr. 1 seinerzeit bereits festgesetzte Grünfläche mit der Funktion Spielplatz wird übernommen, in ihrer Ausdehnung jedoch angepasst. Knicks innerhalb des Plangebietes werden entfernt, um die Grundstücke besser nutzen zu können, und an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes im Verhältnis 1:2 ersetzt. Teilweise würden die Grundstücke durch vorhandene Knickwälle zerschnitten werden, weshalb diese nur eingeschränkt oder nicht sinnvoll nutzbar wären. Dies trifft auch auf den Knick entlang der Moorchaussee zu. Er wird ebenfalls entfernt, um die Grundstücke besser nutzen zu können bzw. um eine Zufahrt für das neue Regenrückhaltebecken zu schaffen. Der östlich verlaufende Knickwall entlang der Plangebietsgrenze zur freien Landschaft bleibt erhalten, wird jedoch entwidmet. Dies gilt auch für einen als Knick kartierten Gehölzstreifen (überwiegend Hagebutte) südlich des Grundstücks Osterthun 16. Da die privaten Grundstücke direkt an diesen Knick angrenzen, ist er im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Knicks, die bereits als Ausgleich für Baumaßnahmen aus den Änderungen des B-Plans Nr. 2 angelegt wurden. Diese sollen bis auf einen Abschnitt zwischen dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg und der Einmündung Süderthun ebenfalls entwidmet und an anderer Stelle im Verhältnis 1:3 neu entstehen. Der verbleibende Knickabschnitt aus dieser alten Ausgleichsmaßnahme ist fachgerecht zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste Kap. 3.7) und in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche, auf der sich der letztgenannte Knick befindet, soll eine fußläufige Anbindung zwischen neuem Plangebiet und westlich anschließender Bebauung erhalten. Der Status als Ausgleichsfläche entfällt damit und ist ebenfalls auszugleichen (Verhältnis 1:1). Insgesamt sind von der Gemeinde 718 m Knick neu anzulegen, von denen 145 m als Umrandung des neuen Rückhaltebeckens vorgesehen sind (siehe Anlage 2 „Knickausgleichsbilanz“). Weitere 166 m entstehen am Rande des neuen Wohngebietes. 278 entfallenden Knickmetern stehen 311 m innerhalb des Plangebietes neu entstehende Knickmeter gegenüber. Der verbleibende Teil wird über ein Knick-Ökokonto im Geeststandort Gemeinde Horstedt/Kreis Nordfriesland ersetzt (insgesamt 444 Knickmeter). Diese Knicks sind vom Anbieter erst noch anzulegen. Daher kann noch keine Lagebezeichnung benannt werden, da entsprechende Flächen zur Knickanlage zwar zur Verfügung stehen, die endgültige Wahl der Lage jedoch noch nicht feststeht. Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Eingriffe bedürfen der vorherigen naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Der Wegfall des Lebensraumes wird an anderer Stelle ausgeglichen. Hierfür stehen der Gemeinde eigene Flächen bzw. ein Ökokonto zur Verfügung (siehe Pkt 4.3 Ausgleichsermittlung). Für den Flächenausgleich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/1 der Flur 2 der Gemarkung Winnert (3.900 qm) gelten folgende Pflegemaßnahmen:

1. Eine jährliche Bewirtschaftung ist verbindlich vorgeschrieben. Sollte eine Bewirtschaftung nicht möglich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde hierüber zu informieren.
2. Die Fläche ist zusammenhängend und durchgehend zu pflegen.

3. Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden. Eine Grünlanderneuerung durch Neusaat oder Reparatur ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Ansaat von Regiosaat (Ursprungsgebiet 1) im Rahmen einer Wertgrünlandentwicklung nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Nordfriesland und nach vorheriger Genehmigung des Umbruchs durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.
  4. Eine notwendige Bodenbearbeitung durch Schleppen oder Walzen ist vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Nicht zulässig ist die Einebnung des Bodenreliefs.
  5. Die Anlage von Silos und Mieten sowie die Lagerung von Geräten oder jeglichen sonstigen Materialien auf der Fläche sind nicht zulässig.
  6. Düngung jeglicher Art (auch Festmist) ist nicht erlaubt.
  7. Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie sonstige Mittel oder Stoffe (z.B. Klärschlamm) dürfen nicht aufgebracht werden.
  8. Der Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Vorhandene Drainagen sind zu verschließen bzw. zu zerstören.
  9. Gräben / Gewässer dürfen ausschließlich in der Zeit vom 15.08. bis 15.11. im Bedarfsfall unterhalten werden. Die Maßnahme ist jeweilig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Unterhaltung von Gräben muss außerhalb der Brutzeit der Wiesenvögel (15.03. bis 15.07.) erfolgen.
  10. Die Nahrungsaufnahme von Gänsen, Enten und Schwänen ist zu dulden. Vergrämuungsmaßnahmen sind nicht zulässig.
  11. Die Flächen sind Wild schonend von innen nach außen oder von der einen zu anderen Seite zu mähen.
  12. Die zum Erreichen des Schutzzweckes erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zu dulden.
- Es wären dann noch weitere 7.750 qm Ausgleich zu schaffen. Diese können über das Ökokonto der Gemeinde „Wildes Moor“ Az.: 67.30.03-8/18 Konzept „Vernässung Wildes Moor bei Schwabstedt“, Flurstück 6, Flur 11 und Flurstück 47, Flur 12 der Gemarkung Schwabstedt erbracht werden.

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Flächen mit Bindung zum Erhalt und zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um vorhandene Gehölzstrukturen zu wahren und zu entwickeln. Pflanzungen bzw. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten, wird jedoch entwidmet und den privaten Grundstücken zugerechnet. Er wird entsprechend an anderer Stelle ersetzt. 145 m neuer Knick werden als Eingrünung des neuen Rückhaltebeckens entstehen. Weitere 166 m können innerhalb des Plangebietes erstellt werden. Somit stehen 278 m entfallendem Knick 311 m neu entstehender Knick innerhalb des Plangebietes gegenüber. Bereits als Ausgleich für die Änderungen des B-Plans Nr. 2 gesetzter Knick bleibt großteils erhalten, teilweise ist er an anderer Stelle ebenfalls zu ersetzen. Zur Pflege von Knicks wird auf § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) verwiesen sowie auf die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils aktuellen Fassung. Im Westen des Plangebietes zum Grundstück Osterthun 16 wird ein bestehender Gehölzstreifen als zu erhalten fest-

gesetzt.

Geeignete Bäume:

Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel

Geeignete Sträucher:

Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)

Für die Pflege von Knicks und weitere geeignete Bäume und Sträucher wird auf den Erlass des Ministeriums zur Knickpflege verwiesen (Teil C - Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks).

Mit einer moderaten GRZ von 0,25 wird zusätzlich die Bodenversiegelung begrenzt und bleibt deutlich unter der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen maximalen GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 zurück. Lediglich im Teilgebiet 1 wird die maximale GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier ein moderat verdichtetes Projekt für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen ist.

### 3.8 Gestaltungsvorschriften

Für einen homogenen Gesamteindruck der Siedlung werden die bereits für die anderen Wohnquartiere in B-Plänen bestehenden Gestaltungsvorgaben weitgehend übernommen. So fügt sich das Wohngebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 nahtlos an die vorhandenen Gebäudestrukturen an.

Zusätzlich aufgenommen wurde ein Verbot von flächenhaften Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten, um zum einen gestalterisch einzuwirken, vor allem aber auch den naturnahen Wasserhaushalt durch Vermeidung zusätzlicher Versiegelung zu stützen.

### 3.9 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf § 15 DschG hingewiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die B-Plan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Es wurde parallel eine Innenentwicklungsanalyse durchgeführt mit dem Ergebnis, dass Flä-

chen für eine angemessene Vorhaltung von Bauflächen nicht vorhanden sind oder nicht zur Verfügung stehen. Alternativflächen sind nicht vorhanden, da sie ebenfalls in den Außenbereich eingreifen, mit deutlich größerem Aufwand zu erschließen wären oder der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Für eine städtebauliche Entwicklung eignet sich die vorliegende Fläche, da sie räumlich und infrastrukturell direkt an vorhandene Siedlungen anschließt und sofort verfügbar ist, da sie sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

#### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Knicks entlang der östlichen Plangebietsgrenze und teilweise innerhalb des Plangebietes bleiben zum Teil erhalten. Sie werden als Flächen zum Erhalt bzw. mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen (siehe Pkt 3.7). Mit einer GRZ von überwiegend 0,25 (bis auf TG 1 mit GRZ 0,4) wird die Versiegelung beschränkt und bleibt deutlich unter der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen maximalen GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 zurück. Im TG 1 wird die GRZ erhöht, da hier kompaktere Wohngebäude mit seniorengerechten Wohnungen entstehen sollen. Die Höhe der Gebäude wird beschränkt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Ein Teil des Knickausgleiches findet als Umrandung des neuen Rückhaltebeckens statt. Im Westen befinden sich Flächen, die als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit den Änderungen des B-Plans Nr. 2 festgesetzt wurde. Mit dem vorliegenden B-Plan wird dieser Status aufgehoben, da hier eine Fußwegverbindung zwischen neuem und altem Wohngebiet entstehen soll. Auf den verbleibenden Grünflächen sollen weitere Knickstrukturen als Ausgleichsmaßnahmen am Rande des Wohngebietes entstehen. Die Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 ersetzt. Die Fußwege werden wasserdurchlässig angelegt.

#### 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Grünlandfläche (Weide) genutzt. Für das neu anzulegende Rückhaltebecken wird Ackerfläche in Anspruch genommen. Zu einem geringen Teil ist das Plangebiet bereits bebaut und mit Straßenanbindungen versehen.

Insgesamt haben Grünlandflächen besondere Bedeutung, die hier jedoch mit Abschlügen versehen werden muss. Dazu trägt die Lage zwischen zwei Siedlungsgebieten sowie an einer - wenn auch eher gering frequentierten - Straße bei sowie eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung am östlichen und auf einer Teilstrecke am westlichen Plangebietsrand, die zu einer Scheuchwirkung führen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Knicks, die zum Teil wenig gepflegt bzw. nur noch rudimentär vorhanden sind. Diese werden größtenteils entfernt, um Zugriff auf vorhandene Entsorgungsleitungen zu ermöglichen, die teilweise unterhalb des Walles verlaufen und um die erforderliche Erschließung zu gewährleisten, aber auch, um die Grundstücke sinnvoll nutzen zu können. Drei Grundstücke sind bereits bebaut. Zwei Gebäude sind älteren Datums. Für sie soll mit dem B-Plan Planungssicherheit geschaffen werden. Das dritte Grundstück wurde erst 2020 bebaut. Das Gebäude am südlichen Ende der Straße „Siedlung“ soll durch seniorengerechte Neubauten ersetzt werden.

Es entstehen ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild.

Aufgrund der Grünlandstruktur und der oben genannten Wirkfaktoren wird das Plangebiet als Gebiet von eingeschränkt besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Bei der Ackerfläche handelt es sich um Flächen von allgemeiner Bedeutung.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht (Moorchausee ist bereits herausgerechnet):

### Lebensraumverlust:

#### Grünlandfläche

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffintensität	Eingriffsfläche
Baugebiete - Lebensraumverlust	20.841 qm	Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkt besondere Bedeutung	1	20.841 qm
Abzüglich bereits bebauter Flächen (Wohnbau-/ Spielplatzfläche)	4.175 qm				- 4.175 qm
Abzüglich Zu erhaltende Gehölzstrukturen/Knicks	86 m x 3 m = 258 qm 134 m x 1,5 m = 201 qm 4m x 3 m = 12 qm				- 471 qm
Abzüglich vorhandene Versiegelung Verkehrsflächen Straßen, Wendeplatz, Fußwege	1.039 qm				- 1.039 qm
<b>Summe Eingriffe</b>					<b>15.156 qm</b>

#### Ackerfläche:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffintensität	Eingriffsfläche
Rückhaltebecken - Lebensraumverlust	3.082 qm	Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkt besondere Bedeutung	1	3.082 qm
Abzüglich vorhandene und neu	69 m x 1,5 = 103,5 qm 145 m x 3m =				- 539 qm

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 - Gemeinde Winnert

anzulegende Knicks/Gehölzstrukturen	435 qm				
<b>Summe Eingriffe</b>					<b>2.543 qm</b>

**Versiegelung:**  
**Grünlandfläche**

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffstintensität	Eingriffsfläche
Bauflächen - Versiegelung durch Gebäude	12.471 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung	11.005 x GRZ 0,375 = 4.127 qm 1.466 x GRZ 0,6 = 880 qm (GRZ einschl. 50% Überschreitung) ca. 19 x 30 qm Terrassen = 570 qm	5.577 qm
Verkehrsflächen und Fußwege Versiegelung	3.531 qm				3.531 qm
Abzüglich vorhandene Gebäudesubstanz	516 qm				- 516 qm
Abzüglich Entsigelung vorhandener Verkehrsflächen	485 qm (Wendeschleife 235 qm, Fußweg am Knick 139 qm)				- 624 qm
<b>Summe Neuversiegelung</b>					<b>7.968 qm</b>

Es können ca. 7.968 qm im Wohnbaugebiet zusätzlich versiegelt werden.

**Versiegelung Regenrückhaltebecken:**

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffstintensität	Eingriffsfläche
Versiegelung durch Umfahrt, Rückhaltebecken	2.345 qm (67m x 35 m) nur für Teilversiegelung der Umfahrt			Pauschal 204 m x 2,5m = 510 qm	510 qm
<b>Summe Neuversiegelung</b>					<b>510 qm</b>

Es können zusätzlich ca. 510 qm für die Umfahrt des Rückhaltebeckens versiegelt werden.

Der Lebensraumverlust (ca. 15.156 qm) betrifft den Großteil des Plangebietes abzüglich der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung durch Verkehrsflächen und Fußwe-

ge. Aus dem Verfahren zum B-Plan 2, 1. Änderung aus dem Jahr 1999 wurden seinerzeit 1.500 qm als Ausgleichsfläche genutzt. Diese Fläche entfällt und wird im Verhältnis 1:1 ersetzt.

Die Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,25 bzw. 0,4 (TG 1) beschränkt, die durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten um 50% auf bis zu 0,375 bzw. 0,6 (TG 1) erhöht werden kann. Zusätzlich kann die zulässige GRZ durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 30 qm überschritten werden. Bei ca. 19 Erdgeschosswohnungen ergibt dies eine zusätzliche Versiegelung von ca. 570 qm. Hinzu kommen die Flächen für die Erschließungsstraße und Fußwege. Durch Abbruch des alten Wohnheimes, einer provisorischen Wendekehre am Oster Thun und einen vorhandenen Fußweg entlang des östlichen Knicks werden Teilflächen wieder entsiegelt. Dies ist entsprechend in der Berechnung berücksichtigt worden.

Die Eingriffe betreffen vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland bzw. Brache, aber auch Teile der Knicks. Knicks zählen zu den geschützten Biotopen, weshalb vor Eingriffen eine naturschutzrechtliche Genehmigung einzuholen und Ersatz zu leisten ist.

Das Rückhaltebecken entsteht auf Ackerfläche, das von geringerer Wertigkeit als Grünland ist. Die Ausführung des Beckens steht noch nicht fest, weshalb lediglich eine pauschale Teilversiegelung der Umfahrt angenommen wurde. Im Randbereich ist eine Knickneuanlage vorgesehen und entsprechend im B-Plan festgesetzt.

#### 4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses für die nördlich der Moorchaussee gelegene Wohnbaufläche von eingeschränkt besonderer Bedeutung auszugehen. Dies resultiert insbesondere aus der anthropogenen Prägung des Plangebietes, das in Teilen bereits bebaut/versiegelt ist. Die Ackerfläche, die für das Rückhaltebecken vorgesehen ist, ist als Fläche von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Der Flächenfaktor wird für die Wohnbaufläche und das Rückhaltebecken getrennt ermittelt.

Im Plangebiet befindet sich eine Ausgleichsfläche für die Änderungen des benachbarten B-Planes Nr. 2, 1. Änderung. Diese Festsetzung wird zwar aufgehoben, dennoch bleibt ein großer Teil des damaligen Ausgleichknicks sowie ein Teil der Ausgleichsfläche in Form von öffentlicher Grünfläche erhalten. Die Fläche wird nun genutzt, um innerhalb des Plangebietes neuen Knick zu erstellen. Für die Anerkennung als Knickaustgleich hat die untere Naturschutzbehörde bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. Gärten im Plangebiet bieten durchaus auch eine gewisse Lebensraumqualität, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich weniger stressanfällige Arten auch weiterhin im Plangebiet ansiedeln können. Bereits jetzt ist das Plangebiet auf Grund von Scheuchwirkungen eher für stressresistente Arten von Bedeutung. Die Ausgleichsfläche aus dem Altverfahren B-Plan 2, 1. Änderung in der Größe von 1.500 (siehe auch Kap. 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung) qm ist im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Für die übrige Fläche wird ein Ausgleichsfaktor von 0,65 als angemessen angesehen, um die Eingriffe in alle Schutzgüter auszugleichen, sodass sich folgender Ausgleich für den Lebensraumverlust des Wohnbaugebietes ergibt:

$$\begin{array}{r} 15.156 \text{ qm} - 1.500 \text{ qm} = 13.656 \text{ qm} \times 0,65 = 8.877 \text{ qm} \\ 1.500 \text{ qm} \times 1 = 1.500 \text{ qm} \\ \text{Gesamtausgleich Wohnbaugebiet:} \quad \underline{10.377 \text{ qm}} \end{array}$$

Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens wird für den Lebensraumverlust auf Grund der nur allgemeinen Bedeutung des Ackerlandes als Lebensraum ein Faktor von 0,5 ange-



setzt. Die Fläche für das Rückhaltebecken kann durch die Art der Gestaltung (Wasserfläche, Feuchtbereich, Grünflächen) und Knickneuanlage durchaus eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Nutzung als Acker darstellen, sodass hier mit einer Verbesserung des Lebensraumes im Vergleich zur jetzigen Situation ausgegangen werden kann. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Lebensraumverlust Rückhaltebecken:  $2.543 \text{ qm} \times 0,5 = \underline{1.272 \text{ qm}}$

Aus beiden Berechnungen ergibt sich somit eine **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von (aufgerundet) 11.650 qm** ( $10.377 \text{ qm} + 1.272 \text{ qm}$ ). Auf dem Flurstück 26/1 der Flur 2 der Gemarkung Winnert können 3.900 qm als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Es wären dann noch weitere 7.750 qm Ausgleich zu schaffen. Diese können über das Ökokonto der Gemeinde „Wildes Moor“ Az.: 67.30.03-8/18 Konzept „Vernässung Wildes Moor bei Schwabstedt“, Flurstück 6, Flur 11 und Flurstück 47, Flur 12 der Gemarkung Schwabstedt erbracht werden. Hier stehen (Stand 02.08.2021) noch 9.262 Ökopunkte zur Verfügung. Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von insgesamt 8.478 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlustes in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 11.650 qm entspricht etwa dem 1,4 fachen der Eingriffsfläche).

Als nach § 30 LNatSchG geschützte Biotope sind am östlichen Plangebietsrand und innerhalb des Plangebietes Knicks vorhanden. Dieser wird entsprechend ersetzt (entwidmete Knicks 1:1, entfernte Knicks 1:2, Ausgleichsknicks 1:3; siehe Anlage 2 Knickausgleichsbilanz). Insgesamt sind **755 m Knick** neu zu schaffen, wovon 145 m als Einfassung des Rückhaltebeckens neu entstehen und weitere 166 m innerhalb des Wohnbaugebietes. Dieser Teil des Knickausgleiches wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Zustimmung als Ausgleich in Aussicht gestellt. Insgesamt stehen 278 entfallenden Knickmetern 311 innerhalb des Plangebietes neu entstehende Knickmeter gegenüber. Die verbleibenden 444 m Knick werden über ein Ökokonto im Bereich Geest, Gemeinde Horstedt/Kreis Nordfriesland erbracht. Davon werden 330 m Knick im Kreis Nordfriesland auf einem Geeststandort in Horstedt hergestellt (Gemarkung Horstedt, Flur 8, Flurstück 177; siehe Anhang 4). Die verbleibenden 114 m Knick werden über das bestehende Knick-Ökokonto AZ.67.30.3-13/20 bereitgestellt.

Vor Eingriffen in Knicks ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen und Ersatz zu schaffen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsvorgaben muss vertraglich gesichert werden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Kenntnisse über das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und schließt nördlich und westlich an be-

stehende und bebaute Siedlungsgebiete an. Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaufläche durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. In den 1980er Jahren wurde für Teile des Plangebietes bereits ein B-Plan aufgestellt, der ein Mischgebiet vorsah. Dieser Plan wurde jedoch nicht umgesetzt, da der FNP - der bislang Fläche für die Landwirtschaft ausweist - nicht entsprechend geändert wurde. Der FNP wird nun im Parallelverfahren mit seiner 4. Änderung angepasst.

Das Plangebiet besteht nördlich der Moorchaussee (geplantes Wohnbaugebiet) überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland (Weide) und Grünland mit Gräserkultur, südlich der Moorchaussee (neuer Standort Regenrückhaltebecken) aus Ackerland. Im Wohnbaugebiet nördlich der Moorchaussee verläuft in Nord-Südrichtung ein Knick inmitten des Plangebietes, ein zweiter am östlichen Plangebietsrand, der von einem Fußpfad begleitet wird. Ebenso in Ost-West-Richtung im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der westliche Ausläufer umfasst Ausgleichsflächen für die Änderungen des B-Plans Nr. 2 für das seinerzeit westlich entstandene Wohngebiet.

Im Norden und Südwesten des Plangebietes befinden sich drei bebaute Grundstücke, die mit einbezogen werden, um Planungssicherheiten bei künftigen baulichen Eingriffen zu schaffen. Das jüngste Wohngebäude stammt aus dem Jahr 2020. Während das zweite Wohnhaus im Südwesten etwas älter ist, handelt es sich bei dem Gebäude im Norden um stark sanierungsbedürftige Bausubstanz. Sie soll zugunsten von seniorengerechtem Wohnraum an dieser Stelle weichen und wird daher in den B-Plan einbezogen.

Im Norden des Plangebietes sieht der FNP eine Grünfläche mit der Funktion „Spielplatz“ vor. Diese Fläche liegt zur Zeit brach und wird als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Spielplatz im B-Plan festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt einerseits in Anbindung an das westliche Siedlungsgebiet, das durch die vorliegende Planung erweitert und nach Osten abgerundet wird, andererseits in Anschluss an die nördlich gelegene Straße „Siedlung“ in Anbindung an das dortige Wohngebiet. So werden beide Wohnsiedlungen über das Plangebiet miteinander verbunden und der Ortsrand geschlossen.

Südlich der Moorchaussee soll auf Ackerfläche ein neues Rückhaltebecken entstehen, das das alte auf der gegenüberliegenden Seite ersetzen soll. Das alte Rückhaltebecken wird verfüllt, da dessen Kapazitäten nicht ausreichen, auch das neue Plangebiet mit aufzunehmen.

Die Gemeinde Winnert hat ca. 717 Einwohner (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2020) und liegt rund 11 km in südöstlicher Richtung von der Kreisstadt Husum und ca. 5 km vom Unterzentrum Schwabstedt in südlicher Richtung entfernt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 (0,4 für die Seniorenanlage) kann insgesamt zusammen mit den Straßenflächen eine Neuversiegelung von 7.968 qm erfolgen. Zusätzliche Versiegelung von ca. 510 qm ergibt sich für die Anlage des Rückhaltebeckens, vornehmlich für die erforderliche Umfahrt zur Bewirtschaftung der Fläche. Etwa 1.140 qm sind bereits versiegelt (Gebäude, Verkehrsflächen).

## 5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

### 5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

#### Gesetzliche Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen.

Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

1. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
2. der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
3. die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen
4. der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In ca. 1 km südlicher und südöstlicher Entfernung beginnen das EU-Vogelschutzgebiet Eider-Treene-Sorge-Niederung, das FFH-Gebiet Winderatter See bei Friedrichstadt bis Boldingstedter Au, das Naturschutzgebiet Wildes Moor bei Schwabstedt sowie Biotopverbundsysteme. Diese Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich als geschützte Biotope Knicks, die teilweise entfernt werden müssen, um das Plangebiet nutzen zu können. Entfallende Knicks werden nach Vorgabe ersetzt.

### **Planerische Umweltschutzziele**

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Im Regionalplan V liegt die Gemeinde Winnert in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten sollen räumliche Planungen die touristische Entwicklung und die landschaftsgebundene Erholung besonders berücksichtigen (Kapitel 5.4). Eine entsprechende Ausweisung befindet sich auch im LEP (Kapitel 3.7.3). Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen. Für die Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2030 gilt für ländliche Gemeinden ein Rahmen von 10% des Wohnungsbestands, bezogen auf den Stichtag 31.12.2017, der mit Fortschreibung des LEP voraussichtlich in Kürze auf den 31.12.2020 geändert wird. Ca. 14 neue Baugrundstücke sind im Plangebiet vorgesehen, wovon eines bereits im Jahr 2020 mit 2 Wohnungen neu bebaut wurde. Unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten können im Plangebiet ca. 25 Wohnungen neu entstehen (2 Seniorenwohnungen mit insgesamt 8 Wohnungen, 17 in den Einzelhäusern). Absolut sind es nur 21, da 4 Wohnungen durch den Abriss des Wohnheimes entfallen. Bei Mehrfamilienhäusern sind bereits jetzt während der laufenden Fortschreibung des Landesentwicklungsplans lediglich 2/3 der Wohnungen auf den Wohnungsbestand anzurechnen, sodass letztlich eine auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anrechenbare Anzahl von 19 Wohnungen entstehen kann. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Entwicklungsmöglichkeit ein verbleibendes Wohnkontingent von 28 (Stichtag 31.12.2017) bzw. 32 Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2020) bis 2030, die nach Gegenrechnung vorhandener Baulücken und fertiggestellter oder in Bebauung befindlicher Grundstücke ermittelt wurden.

Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung und neue Bauflächen sollen nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Innerhalb des Ortes Winnert sind nur noch vereinzelt Baupotenziale frei, die sich in

Privat hand befinden und keine Sicherung der künftigen baulichen Entwicklung darstellen. Zu diesem Ergebnis kommt eine parallel durchgeführte Potenzialflächenanalyse. Mit der Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur entspricht das Vorhaben zudem den Vorgaben der Raumordnung.

#### 5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglicher Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Eingriffe werden angemessen ausgeglichen.

Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

Die Innenentwicklungspotentiale wurden begleitend 2019 untersucht. Es sind derzeit (Stand Dezember 2021) noch etwa zwei bis drei potenzielle Baugrundstücke in Privat hand im Ortsgebiet vorhanden, für die aktuell jedoch kein Entwicklungsinteresse besteht. Andere wurden zwischenzeitlich bebaut, einzelne vorhandene Nachverdichtungspotentiale sind unter Berücksichtigung der Wahrung des Ortscharakters aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet oder nicht verfügbar, da kein Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer besteht.

Belange von Landschaftstourismus und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich betroffen, da das Plangebiet keinen wesentlichen Wert in diesem Bereich besitzt, sondern weitgehend brach liegt bzw. als Weidefläche genutzt wird. Die südlich der Moorchaussee für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche wird als Acker genutzt.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

##### 5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

###### **Flächennutzung/Arten und Biotope**

Das Plangebiet am Ortsrand von Winnert besteht überwiegend aus Grünland (Weide) und Grünfläche mit Gräserkultur. Südlich der Moorchaussee (Standort neues Rückhaltebecken) liegt Ackerfläche. Am östlichen Plangebietsrand sowie innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Knicks in Nord-Südrichtung. Entlang des östlich am Plangebietsrand befindlichen Knicks verläuft ein fußläufiger Verbindungspfad. Angrenzende Siedlungsflächen bzw. Grundstücke innerhalb des Plangebietes weisen teilweise Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen auf.

Im Westen und Norden befinden sich weitgehend bebaute Siedlungsflächen älteren und jüngeren Datums. Nach Süden und Osten schließen sich Ackerflächen an.

Der westliche Ausläufer des Plangebietes dient teilweise als Ausgleichsfläche für das Wohngebiet im B-Planbereich Nr. 2. Auf diesen Flächen soll eine fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet und dem westlich anschließenden Wohngebiet entstehen. Die dann entfallenden Ausgleichsflächen sind an anderer Stelle zu ersetzen.

Die Grünlandfläche des Plangebietes kommt von der Struktur her grundsätzlich für **Wiesenvögel** in Betracht. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsgebieten im Norden und Westen, der Wegführung entlang des östlichen und teilweise auch westlichen

Plangebietsrandes, der - wenn auch eher gering frequentierten - Straße im Süden (Faktoren für Scheuchwirkung) sowie der Größe von ca. 2,5 ha, davon ca. ca. 1.140 qm bereits versiegelte/überbaute Fläche, ca. 4.175 qm insgesamt baulich genutzte Grundstücksfläche) ist das Plangebiet als Brut- und Lebensraum eher nicht geeignet. Als Nahrungsraum könnte es zwar noch in Betracht kommen, jedoch sind die weitläufigen und ungestörten Flächen der Umgebung geeigneter, um als Nahrungsflächen zu dienen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung nicht zu Konflikten mit Wiesenvogelpopulationen führt. Dies gilt auch für die Ackerfläche zur Anlage des neuen Rückhaltebeckens.

Das Plangebiet kann für **Fledermäuse** als Nahrungshabitat in Betracht kommen. Als Aufzuchtrevier ist es weniger geeignet, da hier die entsprechenden Rückzugsmöglichkeiten fehlen (Höhlen, Nischen, leerstehende/alte Gebäudesubstanz, alte Bäume). Jedoch bestehen außerhalb des Plangebietes reich strukturierte und ausgedehnte Landschaftsräume, die als Nahrungs- und Lebensräume in Frage kommen. Zudem können auch Siedlungsstrukturen als Nahrungsräume dienen. Mit dem Planvorhaben werden daher keine wesentlichen Auswirkungen auf Fledermauspopulationen erwartet.

Am östlichen Plangebietsrand, an der Grenze zum außerhalb des Plangebietes gelegenen Rückhaltebecken und innerhalb des Plangebietes verlaufen Knickstrukturen. Der östlich verlaufende Knick parall zum fußläufigen Verbindungsweg bleibt erhalten. Durch das Plangebiet verlaufen weitere Knicks, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind, teilweise vor allem Grasflur aufweisen. Um das Plangebiet erschließen und die Grundstücke besser nutzen zu können, werden diese Knicks entfernt. Ebenso wird ein Teil des Knicks auf dem westlichen Ausläufer des Plangebietes - Teil einer Ausgleichsmaßnahme für den benachbarten B-Plan Nr. 2 - entfernt und an anderer Stelle ersetzt. Die entfallenden, erhaltenden und zu ersetzenden Knicks sind der Anlage 2 (Knickausgleichbilanz) zu entnehmen. Da es sich bei einem Knick um gesetzlich geschütztes Biotop handelt, ist vor Eingriffen in die Struktur die Genehmigung der zuständigen Fachbehörde einzuholen und ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Darüber hinaus bleiben vorhandene Gehölzstrukturen, die als Grundstücksbegrenzung dienen, erhalten und werden als Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt.

## **Boden**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Geest. Kennzeichnend sind für den Standort Braunerde mit Pseudogley-Braunerde, Plaggenesch und Kolluvisol.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

## **Wasser**

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle liegt ca. 500 m in nordöstlicher Richtung (1375 Winnert F1). Die Geländehöhe beträgt dort ca. 26,1 mNN, der Grundwasserstand liegt bei 14,70 mNN.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

### **Klima/Luft**

Mikroklimatisch hat der unbebaute Teil des Plangebietes aufgrund der Lage, Struktur und Größe sowie der geringen Siedlungsdichte der Gemeinde keine wesentliche Bedeutung.

### **Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung.

### **Landschaft**

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen (Weide), im Osten von einem Knick begrenzt, sowie Ackerland. Innerhalb des Plangebietes verlaufen weitere Knicks, zum Teil mit Gehölzstruktur, zum Teil Grasflur. Weiter sind Gehölzstrukturen entlang Grundstücksgrenzen und Wegen vorhanden sowie bereits bebaute Teilflächen, die zu den angrenzenden Wohnsiedlungen gehören. Der Ortsrand Winnerts ist durch Wohnsiedlungen und Gehölzstrukturen gekennzeichnet.

### **Auswirkungen auf Menschen/Immissionen**

Die Erholungsnutzung von Natur und Landschaft wird vor allem durch das Vorhandensein und die Nutzbarkeit geeigneter, wohnortnaher Landschaftsteile sowie deren Störungsfreiheit, insbesondere in Bezug auf Immissionen, beeinflusst.

Das Plangebiet hat als überwiegend Grünlandfläche (größtenteils Weide, teils Brache, Acker) und in geringem Anteil bereits bebaute Wohnbaufläche eher geringe Erholungsfunktion. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung an, im Osten und südlich der Straße „Moorchaussee“ Ackerflächen.

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Relevante Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet oder in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

#### **5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Die für eine Bebauung/Befestigung benötigten Flächen blieben unbefestigt und könnten weiter als Grünland genutzt werden, die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Knicks blieben unversehrt. Die Ackerfläche südlich der Moorchaussee würde weiterhin als solche genutzt werden. Da das Plangebiet jedoch auf zwei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist, auf der dritten von einer Straße, bliebe der landschaftliche bzw. ökologische Wert stark eingeschränkt.

Da Innenentwicklungspotenziale kaum vorhanden bzw. nicht verfügbar sind, jedoch ein Defizit zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen vorhanden ist, dem die Gemeinde entgegenwirken möchte, wäre die Siedlungsentwicklung Winnerts beschränkt oder müsste auf andere, weniger geeignete Freiflächen, die ebenfalls in den Außenbereich eingreifen, jedoch einen größeren Erschließungsaufwand bedeuten würden, ausweichen.

## 5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gehen ca. 15.156 qm als Nist- und Nahrungsstandorte verloren.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird durch eine neue Anlage südlich der Moorchaussee ersetzt. Das alte Rückhaltebecken wird verfüllt und den Grundstücken zugeschlagen. Das neue Rückhaltebecken wird als Teil der Ausgleichsmaßnahmen gestaltet, indem Knicks als Umrandung gepflanzt werden (145 m). Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu bereits ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. Zwischen Knickfuß und Regenrückhaltebecken entsteht ein 5 m breiter befahrbarer Unterhaltungstreifen, über den die Knickpflege gesichert ist. Zur Ackerseite hin wird der gesamte Bereich des Rückhaltebeckens eingezäunt, sodass auch der Knick gegen Beschädigung durch Maschinenarbeiten auf der landwirtschaftlichen Fläche geschützt ist.

Potenzieller Nahrungsraum für **Wiesenvogelarten** geht verloren. Angesichts des großen Angebots ungestörter Lebensräume in der Umgebung und der relativ geringen Größe des Plangebiets werden lokale Populationen insgesamt nicht gefährdet. Für das Plangebiet wurden zudem keine Wiesenvogelpopulationen nach bisherigen Erkenntnissen nachgewiesen.

Für **Fledermäuse** würde der Habitatraum ebenfalls verändert, allerdings können auch Siedlungsflächen als Nahrungsraum dienen, so dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nist- oder Überwinterungsstätten sind aufgrund der Flächenausprägung nicht betroffen.

In vorhandene Knicks wird teilweise eingegriffen, um das Plangebiet erschließen und die Grundstücke optimal nutzen zu können. Insgesamt sind 755 m Knick neu anzulegen. 145 m davon können als Umrandung des neuen Regenrückhaltebeckens südlich der Moorchaussee entstehen. Weitere 166 m entstehen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Somit stehen in der Bilanz (siehe Anhang) 278 entfallenden Knickmetern 311 neue Knickmeter innerhalb des Plangebietes gegenüber. 444 Knickmeter werden über ein Knick-Ökokonto in der Gemeinde Horstedt/Nordfriesland erbracht (siehe Anhang 4). Vor Eingriffen in Knicks ist die Genehmigung der zuständigen Fachbehörde einzuholen und ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Durch die Anlage eines Rückhaltebeckens und die Umrandung mit Knickstrukturen erfährt die jetzige Ackerfläche eher eine Aufwertung.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5

BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 11.650 qm (siehe 4.3 Eingriffsermittlung und -bewertung) artenschutzrechtlich relevante Tatbestände vermieden werden, so dass die Planung mit § 44 BNatSchG konform umgesetzt werden kann.

Als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet Knicks vorhanden. Sofern Eingriffe stattfinden, sind hierzu im Vorwege Genehmigungen einzuholen und entsprechender Ersatz zu leisten.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Durch die Bautätigkeit und ggf. Baugrundverbesserungen kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Es können insgesamt bis zu ca. 7.968 im Wohnbaugebiet und ca. 510 qm im Bereich des Rückhaltebeckens für die erforderliche Umfahrt und Zuwegung neu versiegelt werden.

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Durch den weitgehenden Erhalt von Knicks am östlichen Rande des Plangebietes sowie die Einfassung des Rückhaltebeckens mit einem umlaufenden Knick werden Auswirkungen auf die freie Landschaft abgemildert und das Plangebiet bestmöglich in die Landschaft integriert. Vorhandene Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzt.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### **Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen**

Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zur ansiedelnden Wohnbevölkerung entwickeln, der relative Ressourcenverbrauch je Wohneinheit wird sich also durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im



Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur im Rahmen zusätzlicher Wohnbevölkerung proportional verändern. Es wird zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden (z.B. Bewohner, Besucher-, Lieferverkehr, Entsorgungsfahrzeuge). Die zusätzliche Verkehrsbelastung entspricht dem üblichen Aufkommen in einer vergleichbaren Siedlungsstruktur. Aufgrund der Lage und fehlender empfindlicher Nutzungen in der Umgebung werden dadurch keine erheblichen Belästigungen verursacht. Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart (Wohnbebauung) nicht.

Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch die Unterhaltung des Rückhaltebeckens sind nicht zu erwarten.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### 5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ von 0,25 auf das nötige Maß reduziert. Lediglich im Teilgebiet 1 (TG1) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um an dieser Stelle das sanierungsbedürftige Wohnheim durch eine seniorenrechtliche Wohnanlage zu ersetzen.

Bestehende Gehölzstrukturen und noch zu entwidmende Knicks werden im B-Plan teilweise mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzt. Dort, wo für die Erschließung und Bebauung Eingriffe erforderlich werden, werden entsprechende Anträge auf Befreiung gestellt und entfallende Knicks nach Vorgabe ersetzt.

Entfallende Knickstrukturen können als Einfassung des südlich der Moorchaussee neu entstehenden Regenrückhaltebeckens ortsnah zum Teil ausgeglichen werden (145 m). Weitere 166 m entstehen auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Somit entstehen im Plangebiet 311 Knickmeter neu, 278 Knickmeter werden entfernt. Insgesamt sind 755 Knicks neu anzulegen (siehe Anlage). Die verbleibenden 444 m Knick werden über ein Ökokonto im Bereich Geest, Gemeinde Horstedt/Kreis Nordfriesland erbracht. Davon werden 330 m Knick im Kreis Nordfriesland auf einem Geeststandort in Horstedt hergestellt (Gemarkung Horstedt, Flur 8, Flurstück 177). Die verbleibenden 114 m Knick werden über das bestehende Knick-Ökokonto AZ.67.30.3-13/20 bereitgestellt. Die im westlichen Ausläufer für den B-Plan Nr. 2 als Ausgleich dienenden Flächen sind für eine fußläufige Verbindung zwischen Plangebiet und vorhandenem Wohngebiet vorgesehen. Ein Großteil dieser Ausgleichsflächen wird zu öffentlicher Grünfläche, ein geringer Teil wird dem Privatgrundstück Süderthun 8 zugeschlagen. Die entfallende Ausgleichsfläche (1.500 qm) wird im Verhältnis 1:1 ersetzt. Der überwiegende Teil der hier vorhandenen Knicks bleibt an dieser Stelle erhalten. Die bestehenden Knickwälle sind nachträglich zu bepflanzen (geeignete Gehölze siehe Gehölzliste Kap. 3.7) und in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen.

Insgesamt ist ein Flächenausgleich von 11.650 qm erforderlich (siehe Kap. 4.3). Der Ausgleich erfolgt zum Teil auf dem Flurstück 26/1 der Flur 2 der Gemarkung Winnert (3.900 qm). Die vorhandenen Flächen werden aus der Nutzung herausgenommen und extensiv bewirtschaftet (siehe Kap. 3.6). Für den restlichen Ausgleichsbedarf kann die Gemeinde auf ihr Ökokonto „Wildes Moor“ Az.: 67.30.03-8/18 Konzept „Vernässung Wildes Moor bei Schwabstedt“, Flurstück 6, Flur 11 und Flurstück 47, Flur 12 der Gemarkung Schwabs-

tedt zurückgreifen (7.750 qm, siehe Anlage).

#### 5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor der Planung im Außenbereich wurden mögliche Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde untersucht. Im Ergebnis reichen die vorhandenen Potentiale jedoch nicht für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung aus.

Planerische Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterungsfläche für Winnert sind eine ausreichende Größe, eine gute Erschließbarkeit, Verfügbarkeit und die Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Diese Kriterien erfüllt das Plangebiet, weshalb es für eine Wohngebietserweiterung vorrangig vor anderen Flächen am Ortsrand in Betracht kommt. Hinzu kommt, dass andere Ortsrandflächen ungünstigere Rahmenbedingungen bspw. durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben aufweisen, ähnliche Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt bedeuten, Flächen erst aufwändig erschlossen werden müssten bzw. nicht zur Verfügung stehen. Mit dem vorliegenden Plangebiet ist sowohl die Erschließung gesichert als auch die Abrundung des Ortsrandes möglich.

#### 5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde i.W. auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da sie in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

#### 5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

#### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Winnert im Kreis Nordfriesland beabsichtigt die Ausweisung von Wohngebietsflächen, um die weitere Siedlungsentwicklung zu sichern. Es wurde vorab untersucht, ob Alternativflächen oder Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen. Das ist nicht der Fall.

Die Wohngebietserweiterung kann direkt an bereits bestehende Siedlungsgebiete angeschlossen und der Ortsrand abgerundet werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es sind ca. 15 neue Baugrundstücke für Einzelhäuser vorgesehen. Drei Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Für eines der Gebäude ist der Ersatz durch seniorengerechte Wohngebäude vorgesehen. Nach Westen werden zum Teil Ausgleichsflächen für eine fußläufige Anbindung genutzt, die entsprechend an anderer Stelle zu ersetzen sind. Südlich der Moorchaussee entsteht ein neu-

es Regenrückhaltebecken, das das bisherige ersetzt. Das alte Rückhaltebecken wird verfüllt.

Die Planung verursacht Umweltauswirkungen insbesondere durch Bebauung und Versiegelung, die auf den Bauflächen sowie Straßen zugelassen wird. Dadurch wird in Boden- und Wasserhaushalt eingegriffen sowie Vegetation und Tierwelt (z.B. Vögel, Kleinsäuger) beseitigt bzw. vertrieben.

Für diese Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind und vertraglich zu sichern. Sie erfolgen voraussichtlich über gemeindeeigene Flächen bzw. über ein Ökokonto.

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Umgestaltung von überwiegend Grünlandfläche und Acker in einer Größe von ca. 15.156 qm einschließlich Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung bis zu 7.968 qm für das Wohngebiet und ca. 510 qm für das Rückhaltebecken	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Größenordnung von ca. 11.650 qm vertraglich zu sichern. 755 m Knick sind neu anzulegen.
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Veränderung des Landschaftsbilds	

#### 5.3.4 Quellenangaben

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein ([www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de))
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de))
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Ortsbesichtigung



25.04.22

*Julia Rose*  
Bürgermeisterin

## 6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

## Anhang 1 - Bilder des Plangebietes

Blick nach Nordost. Links das für seniorenrechtliches Wohnen zu ersetzende Gebäude.



Blick über das Plangebiet nach Westen zur angrenzenden Wohnsiedlung.



Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 - Gemeinde Winnert

Blick nach Süden entlang  
des östlich am Plange-  
bietsrand verlaufenden  
Knicks. Rechts Weide-  
fläche.



Blick nach Norden und  
Westen mit  
angrenzenden  
Siedlungen, Grünland-  
flächen und Knick.



## Anhang 2 - Knickausgleichsbilanz



### Knickausgleichsbilanz:

Knickausgleich 1:1 (g) :	134 m
Knickausgleich 1:1 (m):	37 m
Knickausgleich 1:2 (a-e):	$250 \text{ m} \times 2 = 500 \text{ m}$
Knickausgleich 1:3 (f) :	$28 \text{ m} \times 3 = 84 \text{ m}$
<b>Summe auszugleichenden Knicks:</b>	<b>755 m</b>



abzüglich Knickausgleich	
im Plangebiet:	145 m
	138 m
	28 m

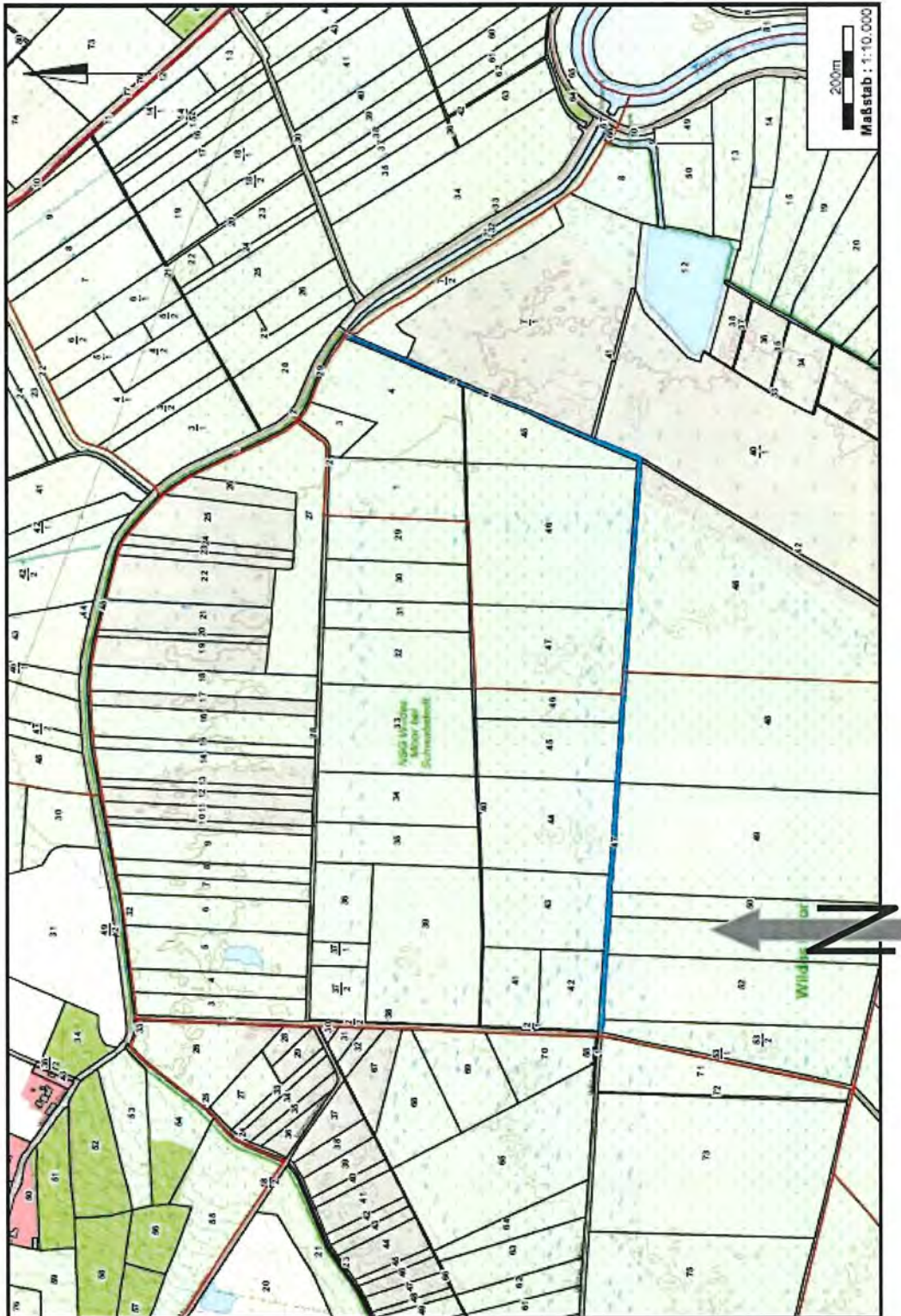
**noch zu ersetzende Knicklänge: 444 m**

### **Erläuterung:**

- 1) Kick g wird entwidmet und bleibt erhalten; Ersatz im Verhältnis 1:1
- 2) Knicks a-e werden entfernt und im Verhältnis 1:2 ersetzt
- 3) Knick f ist Teil einer früheren Ausgleichsmaßnahme zum B-Plan 2; er wird entfernt und an anderer Stelle im Verhältnis 1:3 ersetzt
- 4) Knick h und i sind Teil einer früheren Ausgleichsmaßnahme zum B-Plan 2; sie bleiben erhalten
- 5) Knicks j, k und l ist Teil des Knickausgleiches für den aktuellen B-Plan 1, 1. Änderung

Insgesamt sind 755 m Knick als Ausgleich neu anzulegen. 311 m davon können im Plangebiet selbst ersetzt werden. Weitere 444 m sind an anderer Stelle auszugleichen. Knickmaßnahmen h) und i) sind als Altmaßnahme für den B-Plan 2 nachträglich zu bepflanzen (86 m).

Anhang 3 - Lageplan Ausgleichsfläche „Wildes Moor“ (Ökokonto)



Maßstab nicht gültig; Flächenausgleich blaue Linie (ehem. Weg)  
Ökokonto „Wildes Moor“ Az.: 67.30.03-8/18 Konzept „Vernässung Wildes Moor bei Schwabstedt“, Flurstück 6, Flur 11 und Flurstück 47, Flur 12 der Gemarkung Schwabstedt; davon 7.750 qm für Ausgleich B-Plan 1., 1. Änderung

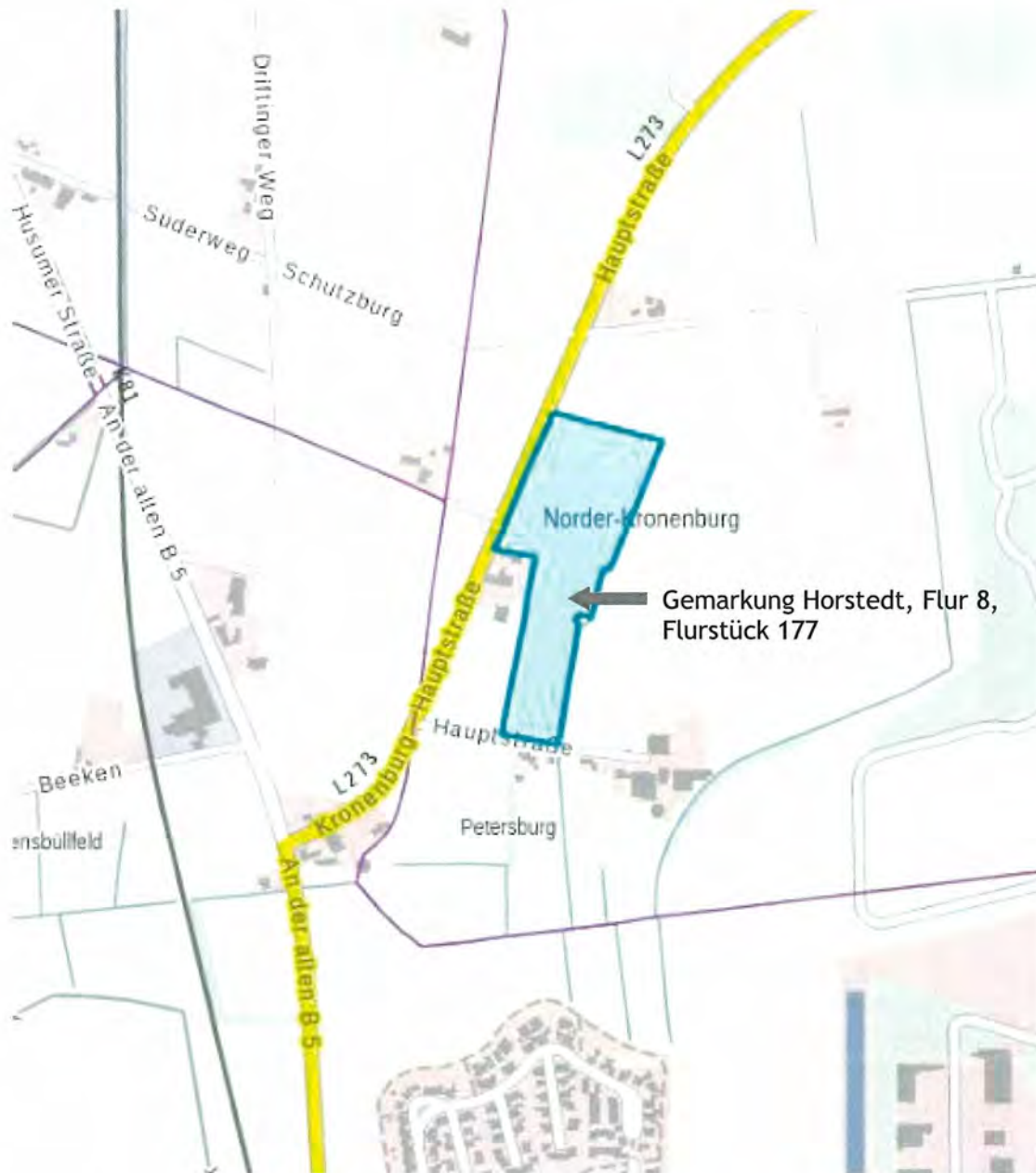


### Anhang 4 - Ausgleichsfläche Knick (Knick-Ökokonto)



Karte ohne Maßstab <sup>114 JS</sup>  
Knickausgleichsfläche für ~~330~~ m Knick; Gemarkung Horstedt, Flur 8, Flurstück 177 (türkis dargestellte Fläche), Kreis Nordfriesland (nördlich Husum)

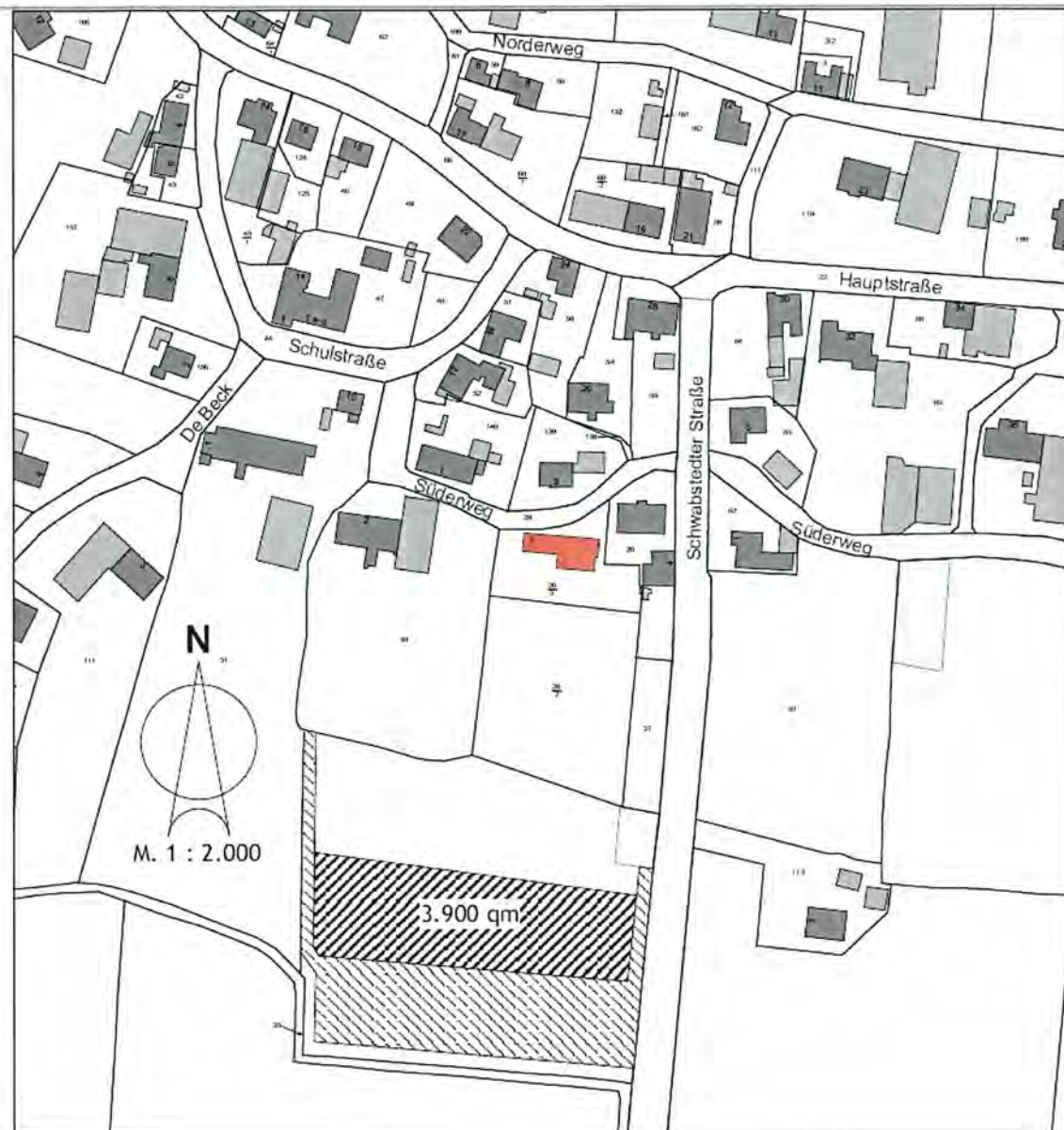
## Anhang 5 - Detailansicht Ausgleichsfläche Knick (Knick-Ökokonto)



Karte ohne Maßstab

Knickaustgleichsfläche für 330 m Knick; Gemarkung Horstedt, Flur 8, Flurstück 177 (türkis dargestellte Fläche), Kreis Nordfriesland (nördlich Husum)

**Anhang 6 - Flächenausgleich (gemeindeeigene Fläche; Maßstab nicht gültig)**



**Ausgleichsfläche Winnert  
Gemeindeeigene Fläche**


**B-Plan 1, 1. Änderung**


Flurstück 26/1, Flur 2,

Gemarkung Winnert

Größe: ca. 3.900 qm

Extensive Bewirtschaftung/Mahd

 Ausgleichsfläche 3.900 qm für  
B-Plan 1, 1. Änderung

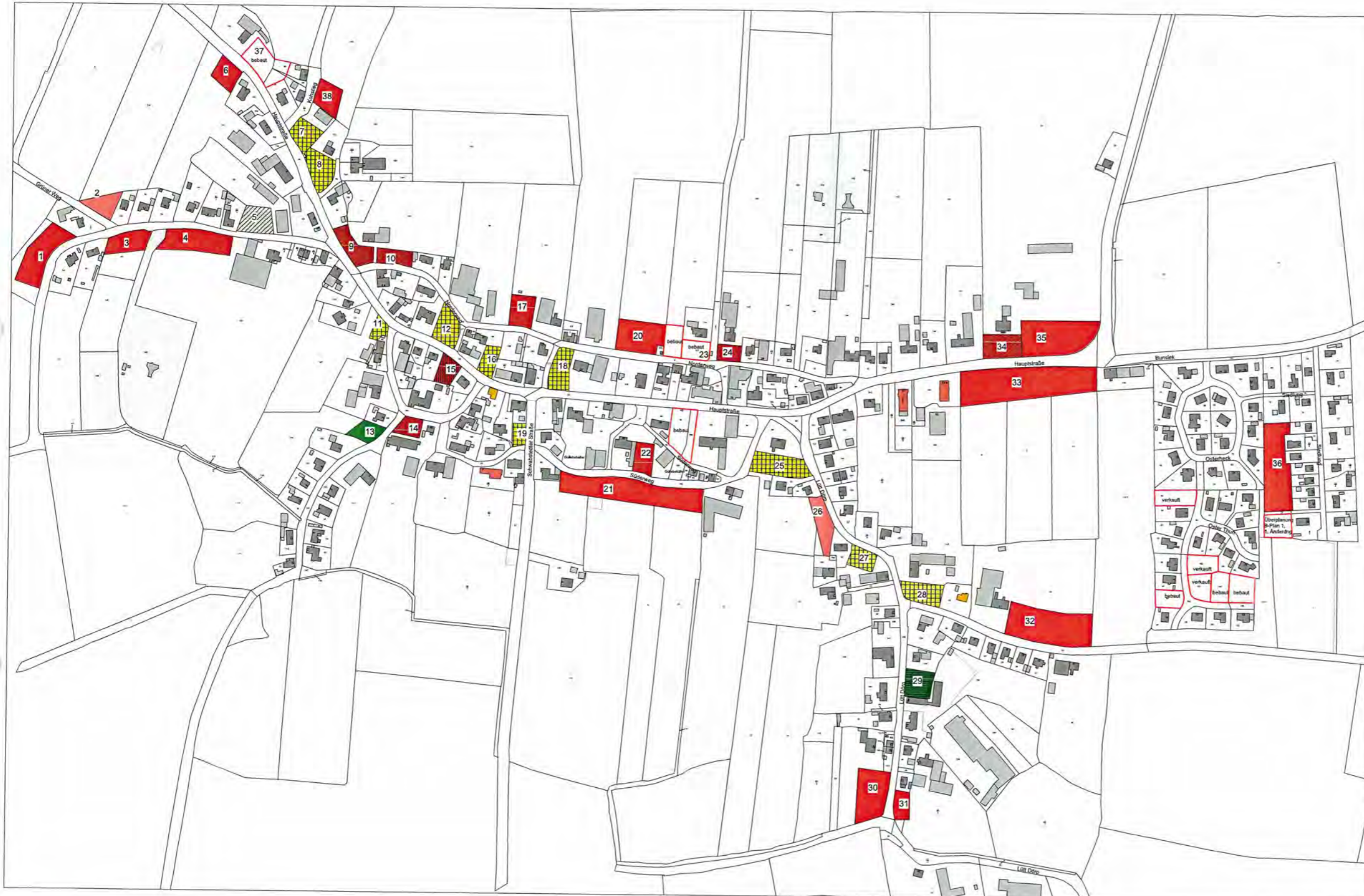
 Ausgleichsfläche aus früheren  
Verfahren

Stand 15.12.2021

Planungsbüro Methner/Meldorf; Mx

# Baulückenanalyse Gemeinde Winnert

Stand 15.12.2021



M. 1 : 2.500



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt <b>Baulückenanalyse Gemeinde Winnert</b>			
Auftraggeber Gemeinde Winnert, über: Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt			
Vorhabenträger		Projektnummer	
		1809-FP-01-02	
Plan		Dateiname	
<b>Baulückenanalyse</b>		1809BP02.vwx	
Planverfasser		Datum gepr.	
		15.12.2021	
		Datum gez.	
		21.02.2019	
		Gez.	
		Marxen	
		Maßstab	
		1 : 2.500	

Planungsbüro Sven Methner  
 Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779,  
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de

**Baulückenanalyse Gemeinde Winnert  
Übersicht Stand 08.06.2021**

Aus Kartenlage, Ortsbesichtigung und Auskunft der Gemeinde ergeben sich folgende Einschätzungen der Flächen:

Eignung	Erläuterung	
Sehr gute Eignung	Potentielle Baulücken, die kurzfristig zur Verfügung stehen	
Gute Eignung	Prinzipiell geeignete Flächen, für jedoch kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen	
Mittlere Eignung	Von der Lage prinzipiell geeignete Flächen, die jedoch mit einer anderen Nutzung versehen sind und kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.	
Mittlere bis geringe Eignung	Flächen im Schnittbereich von Außen-/Innenbereichslage;	
Sehr geringe bis keine Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenbereichslagen</li> <li>- Flächen ohne Erschließungsmöglichkeiten</li> <li>- Freiflächen, die aus städtebaulicher Sicht nicht bebaut werden sollten (Freiflächen in Verbindung mit Anwesen)</li> </ul>	
Leerstände	In der Gemeinde Winnert sind zwei Gebäudeleerstände vorhanden. Künftige Nutzung und Entwicklung ungewiss.	

Baulückenübersicht und Kurzbeschreibung

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Verfügbarkeit	Eignung
<b>SEHR GUTE EIGNUNG</b>				
13	De Beck Grünland	800	Eigenbedarf	Potentielle Baulücke
23	Norderweg Ackerfläche/Zu- fahrtsbereich	800	Eigenbedarf	Potenzielle Baulücke
29	Lütt Dörp (Mitte) Grünfläche	1.100	Nicht verfügbar	Potenzielle Baulücke; derzeit noch Gartennutzung
<b>GUTE EIGNUNG</b>				
5	Straußweg Brache, Grünfläche	1.250	Nicht verfügbar	Potenzielle Baulücke, jedoch nicht verfügbar
<b>MITTLERE EIGNUNG</b>				
7	Hauptstraße (Nord) Vorgarten, Grünfläche	1.000	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch mit der Nutzung Vorgarten/Grünfläche belegt. Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
8	Hauptstraße (Nord) Vorgarten, Grünfläche	1.300	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch mit der Nutzung Vorgarten/Grünfläche belegt. Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
11	Hauptstraße 10 (Mitte) Mischnutzung Grün und Wirt- schaftsfläche	850	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch derzeit mit anderer Nutzung belegt (Grün, Lager-/private Verkehrsfläche). Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
12	Norderweg/Hauptstra- ße 4 (Mitte) Gartenfläche, Baumbestand	1.200	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch derzeit mit anderer Nutzung belegt (Garten). Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
16	Hauptstraße (Mitte) Garten, Verkehrsfläche	700	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch derzeit mit anderer Nutzung belegt (Garten, private Verkehrsfläche). Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
18	Norderweg/Hauptstra- ße (Mitte) Garten	1.200	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; prinzipiell geeignet, jedoch derzeit mit anderer Nutzung belegt (Garten, tw. Bebaut). Kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar
19	Schwabstedter Straße Gartenfläche	470	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; mit anderer Nutzung belegt (Gartenfläche). Grundstück eher klein und daher nur bedingt geeignet

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Verfügbarkeit	Eignung
25	Zwischen Lütt Dörf und Süderweg	1.700	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Gartenbereich eines alten Wohngebäudes. Dichter Baumbestand. Lage für eine bauliche Entwicklung zwar geeignet, auf Grund der Nutzung, Begrünung und im Ensemble mit dem Gebäude jedoch eher mittlere Eignung; zudem nicht verfügbar
	Garten, Baumbestand			
27	Lütt Dörf (Mitte) Vorgarten	800	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Freifläche/ Vorgarten eines landwirtschaftl. Anwesens. Eine bauliche Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht als Lückenschluss vorstellbar.
	Gartenfläche/Freifläche			
28	Ecke Lütt Dörf/Moorchausee	1.200	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Freifläche/ Vorgarten eines landwirtschaftl. Anwesens. Eine bauliche Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht als Lückenschluss vorstellbar.
	Gartenfläche/Grünfläche			
<b>MITTLERE BIS GERINGE EIGNUNG</b>				
2	Grüner Weg	900	Nicht verfügbar	Schnittbereich Außen-/Innenbereich; jedoch als Lücke zwischen bebauten Grundstücken gelegen. Lückenschluss langfristig vorstellbar
	Grünland			
26	Lütt Dörf (Nord) Grünland mit Baumbestand	1200	Nicht verfügbar	Schnittbereich Innen-/Außenbereich. Bauliche Entwicklung als Lückenschluss langfristig vorstellbar.
37	Hauptstraße 1	1700	Nicht verfügbar	Schnittbereich Innen-/Außenbereich. Bauliche Entwicklung als Lückenschluss langfristig vorstellbar.
	Gartenfläche, Baumbestand			
<b>SEHR GERINGE BIS KEINE EIGNUNG</b>				
1	Ende Straußweg	3.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Ackerfläche; Außenbereichslage; käme allenfalls langfristig in Betracht, wenn alle anderen Optionen ausgeschöpft sind
	Ackerfläche			
3	Straußweg	1.200	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; voraussichtlich auch langfristig nicht geeignet
	Grünland			
4	Straußweg	2.200	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; voraussichtlich auch langfristig nicht geeignet
	Landwirtschaftliche Lagerfläche			
6	Hauptstraße (Nord)	900	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; voraussichtlich auch langfristig nicht geeignet
	Grünland (Weide)			
9	Norderweg 1	1.200	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Vorgarten eines landwirtschaftl. Anwesens (Ensemble). Bebauung der Freifläche aus
	Vorgarten m.			

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Verfügbarkeit	Eignung
	Baumbestand			städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert. Alter Baumbestand
10	Norderweg 1	800	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Vorgarten eines landwirtschaftl. Anwesens (Ensemble). Bebauung der Freifläche aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.
	Vorgarten, Rasenfläche			
14	Ecke Schulstraße/De Beck	650	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Vorgarten eines größeren, <b>ehem. landwirtschaftl.</b> Anwesens. Bebauung der Freifläche aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert (Ensemble). Teilweise alter Baumbestand
	Vorgarten; Baumbestand			
15	Hauptstraße (Mitte)	800	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; potentielle Baulücke, jedoch mit anderer Nutzung belegt (Gartenfläche, Baumbestand); <b>Altlastenverdacht (ehem. Tankstelle?)</b> ; steht daher voraussichtlich auch langfristig nicht zur Verfügung
	Garten, Baumbestand			
17	Norderweg	1.100	Nicht verfügbar	Lage zwischen Wirtschaftsgebäuden (mögliches Konfliktpotenzial Immission); mit Nutzung belegt (Garten); Entwicklung allenfalls langfristig denkbar
	Gartenfläche			
20	Norderweg	3.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; mögliches Konfliktpotenzial Immission; Entwicklung allenfalls langfristig denkbar
	Grünland- und Ackerflächen			
21	Süderweg	5.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Entwicklung allenfalls langfristig denkbar
	Ackerflächen			
22	Süderweg	900	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; rückwärtiger Garten eines landwirtschaftlichen Anwesens; mögliches Konfliktpotenzial Immission durch zwei benachbarte Güllebehälter im Osten und Westen
	Garten			
24	Hauptstraße Nord	600	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Vorgarten eines größeren landwirtschaftl. Anwesens. Bebauung der Freifläche aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert (Ensemble).
	Garten			
30	Lütt Dörp (Süd)	2.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Rückhaltebecken, Baumbestand
	Retentionsfläche			
31	Lütt Dörp (Süd)	700	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Entwicklung allenfalls sehr langfristig vorstellbar
	Ackerfläche			
32	Moorchaussee	4.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Entwicklung allenfalls sehr langfristig vorstellbar
	Ackerfläche			
33	Hauptstraße (Ost)	6.000	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Entwicklung allenfalls sehr langfristig vorstellbar
	Ackerfläche			



Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Verfügbarkeit	Eignung	
34	Hauptstraße (Ost)	1.400	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Vorgarten eines landwirtschaftl. Anwesens. Bebauung der Freifläche aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert (Ensemble).	
	Vorgarten				
35	Hauptstraße (Ost)	3.500	Nicht verfügbar	Außenbereichslage; Entwicklung allenfalls sehr langfristig vorstellbar	
	Grünland				
36	Siedlung/Osterheck	3.500	Nicht verfügbar	Innenbereichslage; Keine Erschließung möglich; Gartennutzung	
	Gärten				
38	Nördlich Kohstieg 4	1000	verfügbar	Außenbereichslage	
	Grünland				

LEERSTÄNDE					
	Hauptstraße 24		Nicht verfügbar	Altbau; künftige Entwicklung ungewiss	
	Moorchaussee 1		Nicht verfügbar	Altbau Reet; künftige Entwicklung ungewiss	