

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Winnert

- Kreis Nordfriesland -

1. Gründe für die Aufstellung des Planes und Planungsziele

Zur Versorgung einheimischer Bauwilliger mit Bauland ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Außer einigen Baulücken (im Privatbesitz) in der Ortslage stehen in der Gemeinde keine Baugrundstücke zur Verfügung. Die Bauflächen im B-Plangebiet stehen im Besitz der Gemeinde; die Voraussetzung der Vergabesteuerung an Einheimische ist hierdurch gesichert.

Der noch verbindliche Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Winnert wird aufgehoben. Durch die ungünstigere Lage zum Ort verzichtet die Gemeinde auf die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes. An dessen Stelle tritt nunmehr der B-Plan Nr. 2, der die Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde mit Bauland decken soll. In absehbarer Zeit werden keine weiteren Planungsbedürfnisse gesehen. Der B-Plan Nr. 2 reicht daher aus, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen.

Auf die Aufstellung eines F-Planes kann daher verzichtet werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der überwiegende Gebietsteil des B-Planes ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zu erwartende Gebietsstruktur entspricht der bestehenden östlich angrenzenden Siedlung. Drei Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebietes sind als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das auf dem angrenzenden Flurstück 120 befindliche Gebäude wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch vor langer Zeit (1968) aufgegeben und die Anlage nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf diesem Grundstück ist antragspflichtig und darf nur noch entsprechend der Lage zur Wohnbebauung betrieben werden. In einer Entfernung von 200 m in Richtung Nordwest befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung.

Selbst bei Verdoppelung des derzeit bestehenden Rindviehbestandes reicht der empfohlene Abstand gemäß Ergänzung der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung aus.

Weiterhin geht die Gemeinde davon aus, daß in einem landwirtschaftlich strukturierten Dorf wie Winnert gewisse Beeinträchtigungen durch Rinderhaltung durchaus vertretbar und üblich sind. Da es sich bei den zukünftigen Grundstückseigentümern um Einheimische handeln wird, kann angenommen werden, daß den Erwerbern diese zeitweise auftretenden Störungen bekannt sind und Konfliktsituationen ausgeschlossen werden können. Für das Ausbringen von Gülle sind im Übrigen die Vorschriften der TA-Luft zu beachten.

Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht im wesentlichen der östlich angrenzenden Bebauung und soll das Ortsbild in dieser Randlage festigen.

Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist neben Einzelhäusern auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Eine entsprechende Konzentration von Wohneinheiten hält die Gemeinde für vertretbar. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ist aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlich. Die Grundstückskosten für Doppelhäuser sind geringer und mindern dadurch die Baukosten insgesamt. Wirtschaftlich schwächeren Bauinteressenten wird hierdurch der Schritt zum Eigenheim erleichtert.

2. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 des BauGB. Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Umlegungen sind nicht erkennbar.

4. Versorgungseinrichtungen

a) Die **Wasserversorgung** erfolgt über den WBV Treene und ist gesichert. Bei der Herstellung der Versorgungsleitungen ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung einschließlich der Hydranten vorzuhalten.

b) Für die **Abwasserbeseitigung** wird z. Z. ein Entwurf aufgestellt. Geplant ist eine Teichkläranlage, die gleichzeitig auch für die östlich bestehende Wohnbebauung bemessen wird.

Der Gemeinde Winnert ist bekannt, daß vor Fertigstellung der Kläranlage Baugenehmigungen für die Bebauung des Plangebietes nicht erteilt werden können.

c) Für die **Oberflächenentwässerung** wird im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland ein entsprechender Antrag eingereicht. Das anfallende Oberflächenwasser der Wohnbaugrundstücke soll weitestgehend auf den betreffenden Grundstücken versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden.

d) Die **Stromversorgung** erfolgt über die bestehenden Leitungen der Schlesweg und ist gesichert.

e) Die **Müllentsorgung** erfolgt auf Amtsebene zur Mülldeponie nach Ahrenshöft.

5. Grün

Straßenbegleitend ist ein Knick mit aufseitigem Bewuchs vorhanden. Der Bewuchs ist in einigen Bereichen zu ergänzen. Zur Trennung und Abschirmung sind im Zentrum und am Rand des Plangebietes Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Als Pflanzmaterial ist ausschließlich heimisches Gehölz zu verwenden. Für die Zusammenstellung der Gehölzarten wird die untere Landschaftspflegebehörde des Kreises Nordfriesland beteiligt.

6. Erschließung

Die Erstellung des Anschlusses an die K 42 erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt in Heide. Dem Straßenbauamt werden vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorgelegt. Eine Entwidmung der K 42 ist vorgesehen. Für eine evtl. spätere Erweiterung des Plangebietes nach Süden ist an der Gebietsgrenze ein Grünstreifen festgesetzt, der im Bedarfsfall als Verbindungsweg festgesetzt werden kann. Im Südosten befindet sich eine Zuwegung zum Kinderspielplatz. Die Gemeinde prüft die Lage der Weiterführung entweder auf den Flurstücken 6 und 5 oder an der Ostgrenze der angrenzenden Fläche im Süden des Plangebietes.

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach Abzug des Eigenanteils (10 %) der Gemeinde entsprechend den geltenden Bestimmungen umgelegt.

Winnert, den 21.02.1994



i.V. Martens
Bürgermeister