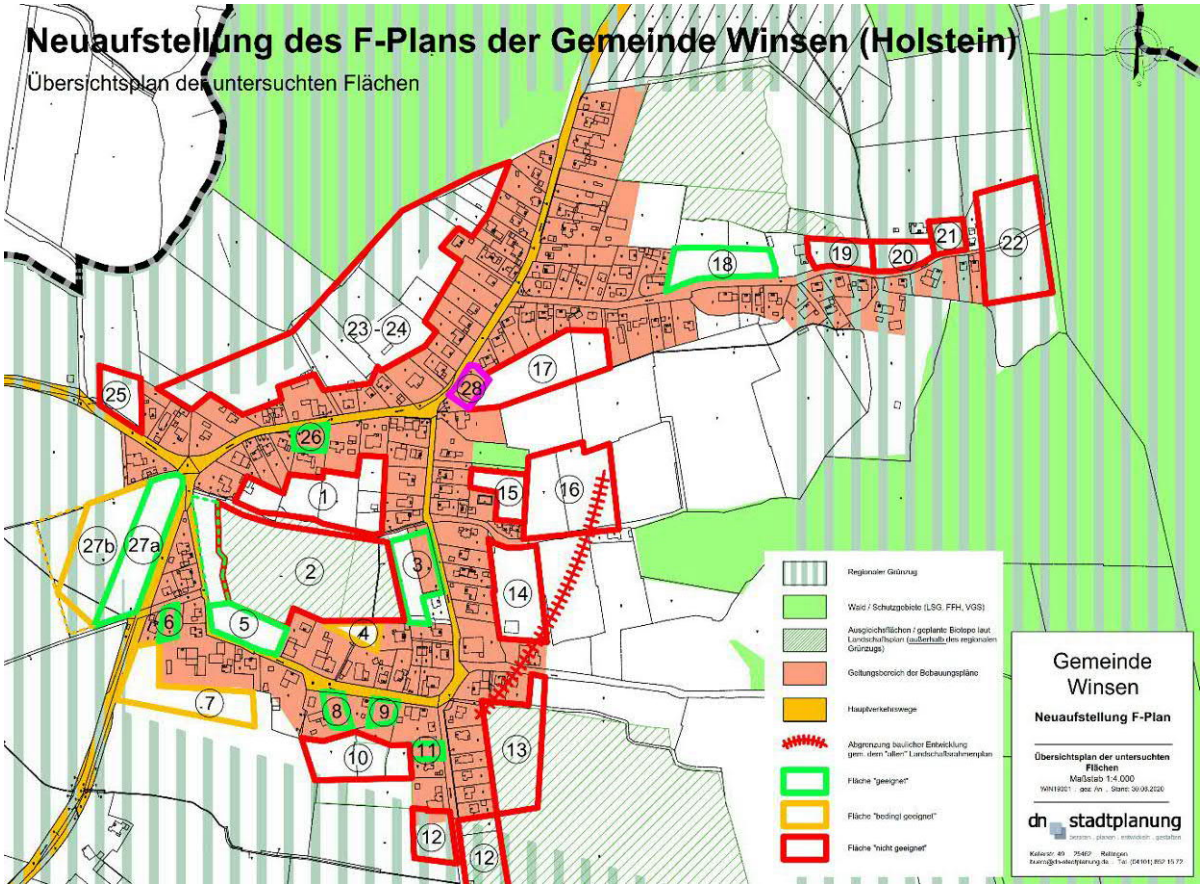
Gemeinde Winsen (Kreis Segeberg)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Anhang 1 - Bewertung der möglichen Bauflächen

Stand: Juli 2020

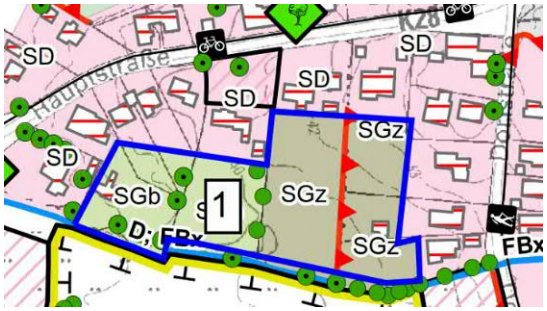


Nach Auswertung der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen wurden 28 Flächen für eine Siedlungsentwicklung (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Gemeindegebiet gesucht und auf den folgenden Seiten hinsichtlich ihrer Eignung und gem. der in der Begründung (Kap 3.4) genannten Kriterien/Leitbilder (LB) bewertet. Die bereits im Landschaftsplan untersuchten Flächen bieten eine gute Grundlage und werden um die städtebauliche Einschätzung ergänzt.

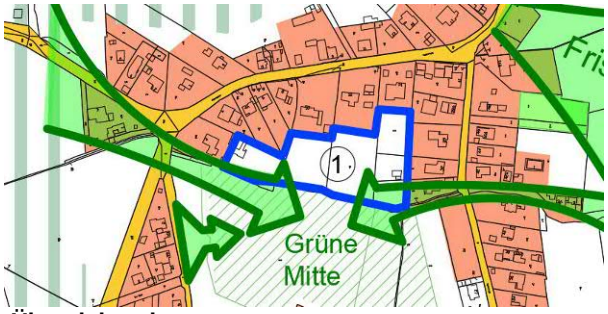
Die Untersuchungsflächen wurden im Ergebnis in 3 Kategorien geteilt:

- **Grüne Flächen** werden sowohl vom Landschaftsplan als auch von stadtplanerischer Seite als geeignet angesehen.
- **Gelbe Flächen** werden als bedingt geeignet bzw. unter bestimmten Voraussetzungen als geeignet erachtet.
- **Rote Flächen** sind teilweise zwar im Landschaftsplan vom naturschutzfachlichen Aspekt geeignet, werden aber vom stadtplanerischen Aspekt her als ungeeignet angesehen.

1. Südlich Hauptstraße rückwärtige Grundstücksflächen / Gärten



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet.

Eine Bebauung jenseits der bisher bebauten Flächen würde zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen:

- besondere Eigenart des Dorfbildes
- markanter Großbaumbestand
- Habitatverluste für den Laubfrosch

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Liegt im Außenbereich
- Gartennutzung / Prägender Baumbestand
- Prüfen/ggf. Berücksichtigen: Artenschutz

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)

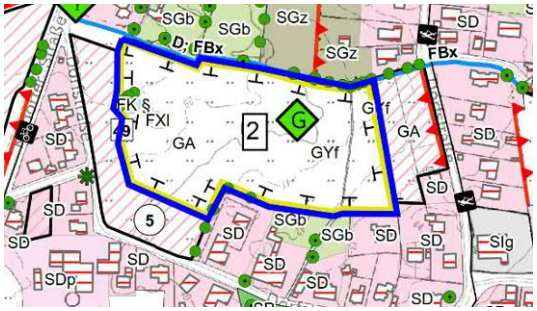
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild (LB) 6 - Erhaltung der dörflichen Struktur mit großen Gärten und Baumbestand / Gefährdung des gesetzlich geschützten Knicks

\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „**Straßendorfs**" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe

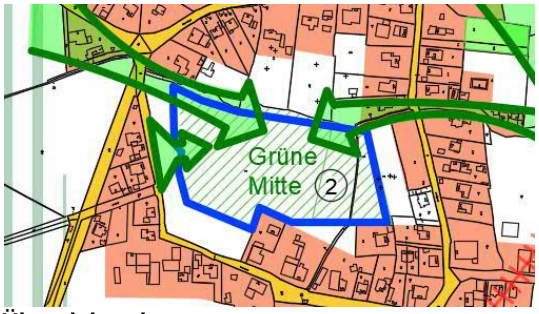
\- Kontra: widerspricht im erweiterten Sinne dem Leitbild 8 - Erhaltung der „Grünen Mitte“. Auch wenn sich die "grüne Mitte" im engen Sinne auf die innere Freifläche bezieht, unterstützen die angrenzenden Gartenflächen das durchgrünte, dörfliche Ortsbild im Inneren der Gemeinde mit erhaltenswerten Strauch und Baumbestand.

\- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstücke möglich

2. Grünlandflächen in südwestlicher Ortsmitte zwischen Bebauungen an Dorfstraße und an Hauptstraße



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet.

- Ungünstige Boden- und Wasserverhältnisse
- erheblichen Auswirkungen auf die erforderliche Flächenentwässerung
- erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Habitatverluste für den Laubfrosch artenschutz-rechtlich problematisch
- Erhaltung einer freien Fläche in der Ortslage - Ortsbildprägend

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Liegt im Außenbereich

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kaum „wichtiger“ Gehölzbestand

\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe

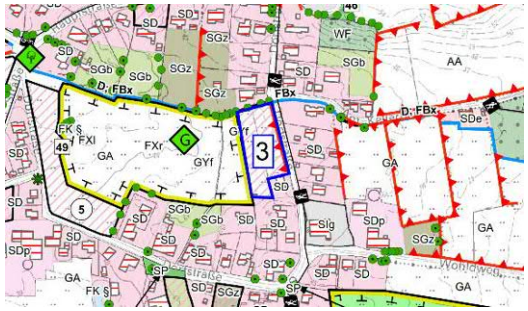
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 8 - Erhaltung der „Grünen Mitte“/ charakteristisches Ortsbild

\- Kontra: Frischluftschneise/Landschaftsfenster erhalten (grüne Pfeile)

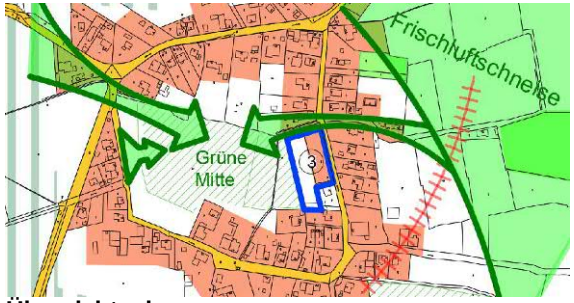
\- Kontra: Boden- und Stauwasserverhältnisse (sehr feucht) - voraussichtlich erhöhter Erschließungsaufwand / Geländeauf-schüttungen

\- Kontra: Teiche und Biotope vorhanden

3. Zwischen Dorfstraße Nr. 27 und 35



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Ein Gespräch hat ergeben, dass mind. 1 Grundstück kurzfristig bebaut wird.

Einschätzung L-Plan: geeignet

- Im Rahmen des Knickschutzes dürfen max. 3 Zufahrten von zusammen 10 m Breite hergestellt werden
- bestehende Knicklücken von zusammen 20 m Länge sind im Gegenzug zu schließen.

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Es besteht Baurecht
- Im B-Plan Nr. 1, 1. Ergänzung, Allgemeines Wohngebiet (WA):
  - Erhaltung des straßenbegleitenden Knicks
  - Einhaltung eines Schutzstreifens zum Graben D / Gewässerschutzes an der Nordseite

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)
\+ Pro: Entspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

- Knick kann gem. B-Plan erhalten werden, dient der Eingrünung

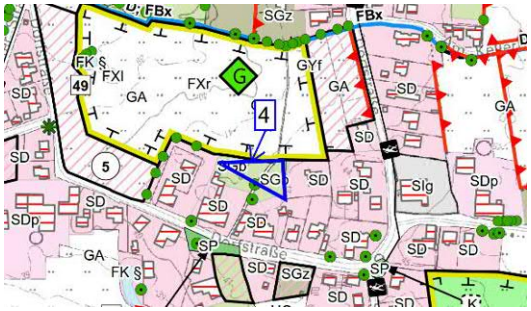
Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

ca. 3 neue WE (nur eine Baureihe)

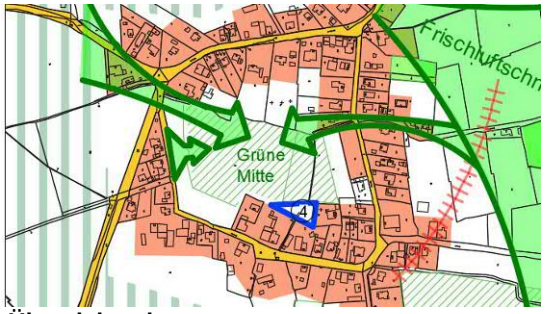
Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 2.500 m² - 3 - 4 Grundstücke (nur eine Baureihe = Große Gärten)

4. Nördlich Dorfstraße rückwärtige Grundstücksflächen / Gärten



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- Verlust der großzügigen aufgelockerte Struktur der dörflichen Bebauung an der Dorfstraße

Stadtplanerische Einschätzung: bedingt geeignet

- gemäß des B-Plans Nr. 1 keine bauliche Entwicklung der dem Innenbereich zugeordneten Flächen.
- Bisher keine Baugrenze vorhanden
- Prüfen: Boden- und Stauwasserverhältnisse

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)
\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands
\+ Pro: kaum „wichtiger“ Gehölzbestand

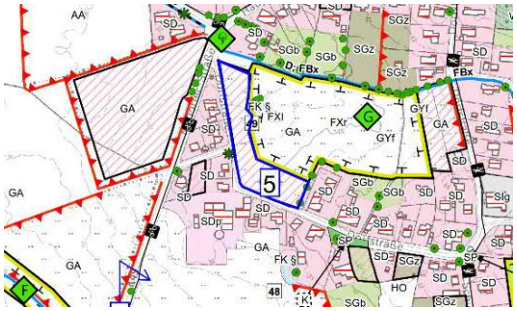
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs"
➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe

\- Kontra: Erschließung über Bestandsgrundstück

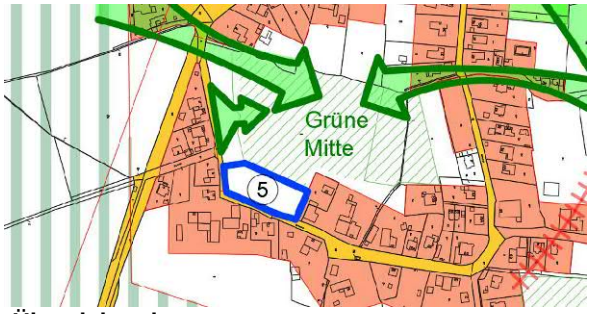
Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 1.400 m² - Aufgrund des Zuschnitts = 1 Grundstück

5. Grünlandflächen in südwestlicher Ortsmitte zwischen der o. g. Fläche 2 und Dorfstraße



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: **bedingt geeignet**

Einschätzung L-Plan: **bedingt geeignet** sofern:

- immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind
- Bodenbedingungen: eine geeignete Flächenentwässerung realisierbar machen.
- die Eignung für eine Bebauung nimmt von Südosten nach Nordwesten aufgrund der Boden- und Stauwasserverhältnisse ab.
- die Pflanzung von Bäumen entlang der Dorfstraße ist zu empfehlen;
- entlang der Außenseite (nach Norden) werden Eingrünungen erforderlich.

Stadtplanerische Einschätzung: **geeignet**

- Beachten: Freihaltung des Landschaftsfensters im Norden (grüne Pfeile)
- Prüfen: Immissionsschutz Straße / Landwirtschaft (Vermutlich Abschirmung durch Bestandsbebauung)

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kaum „wichtiger“ Gehölzbestand

\- Kontra: Boden- und Stauwasserverhältnisse (sehr feucht) - voraussichtlich erhöhter Erschließungsaufwand / Geländeauf-schüttungen

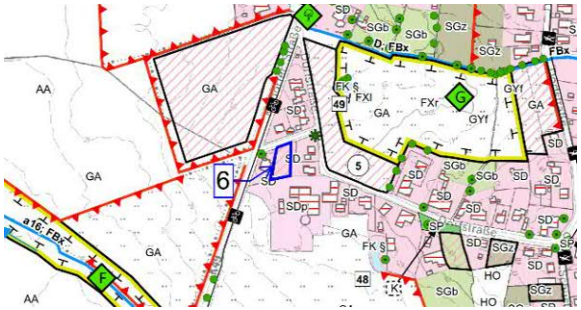
Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

ca. 7 neue WE

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 3.800 m² - ca. 5 Grundstücke inkl. Landschaftsfenstern

6. Südlich „Zum Felde“



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Gespräche in der Vergangenheit haben ergeben, dass der Eigentümer die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt weder verkaufen noch bebauen möchte. Für eine aktuelle Abfrage war der Eigentümer nicht erreichbar.

Einschätzung L-Plan: geeignet

- zur Wahrung des dörflichen Charakters sollen möglichst viele der vorhandenen Bäume erhalten werden

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Es besteht Baurecht
- Die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen.
- Prüfen: Immissionsschutz K 49 / Geruch vom südl. Landwirt

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen / kompakter Ortskern (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kein „wichtiger“ Gehölzbestand

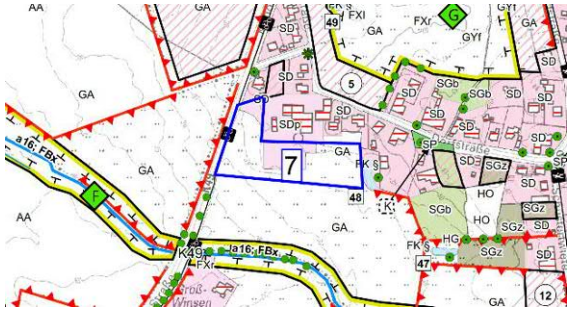
Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

1 neue WE

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 840 m² - 1 Grundstück

7. Südwestlicher Dorfrand südlich eines landwirtschaftlichen Betriebs



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- aufgrund des benachbart bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs / Immissionsschutzes verträgliche Nutzung fraglich
- Lärmimmissionen von der K 49 sind zu erwarten.

Stadtplanerische Einschätzung: bedingt geeignet

- Bisher Außenbereich
- Prüfen: Immissionsschutz K 49 / Geruch vom südl. Landwirt

\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands
\+ Pro: kein „wichtiger“ Gehölzbestand

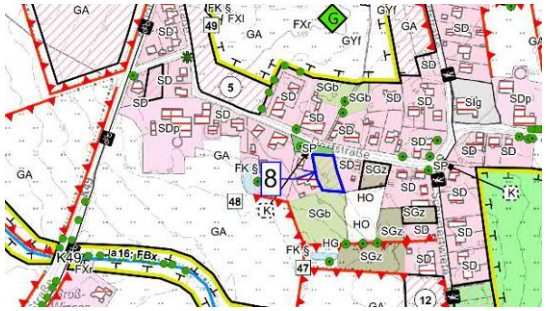
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs"
➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstück möglich

➡ Fläche wäre nur für eine langfristige Bevorratung bei Weggang des Landwirts geeignet. Eine Aufgabe des Betriebs steht nicht in Aussicht -> Der Landwirt wird daher gesichert. Ggf. sollte die Fläche bei der nächsten Überarbeitung des F-Plans wieder geprüft werden.

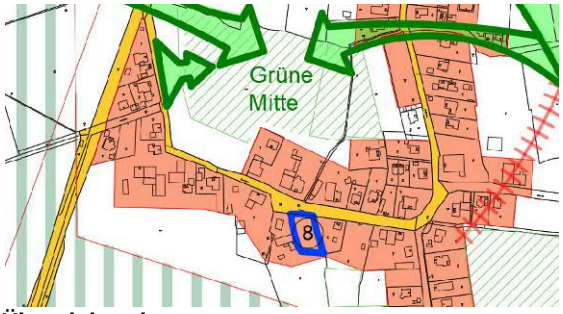
Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 7.800 m² - inkl. Erschließung ca. 9 Grundstücke

8. Südlich der Dorfstraße westliche Teilfläche



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Ein Gespräch hat ergeben, dass der Eigentümer die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt weder verkaufen noch bebauen möchte

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- im Fall der Bebauung Verlust des dörflich-ländlichen Charakters an der südlichen Dorfstraße
- Erhaltung des großzügigen Gartengrundstücks an der ehemaligen Hofstelle ist wichtig, selbst wenn die Gärtenbereiche für sich genommen von ausreichender Größe für die Bebauungen mit einem Wohnhaus wären.

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Es besteht Baurecht
- Die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen.

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kein „wichtiger“ Gehölzbestand

\- Kontra: Charakteristisches Gebäude mit großem Garten / Verlust des dörflich-ländlichen Charakters (LB 6)

Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

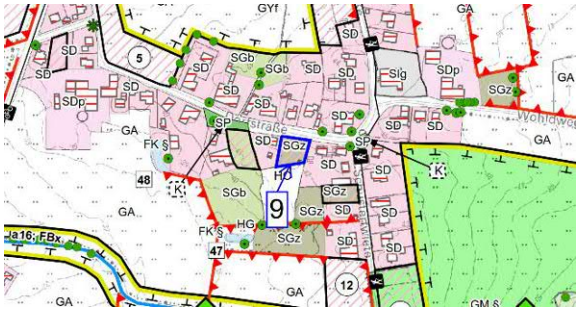
ca. 1 neue WE

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 1.250 m² - ca. 1 Grundstück

(Trotz des großen Grundstückes, lassen die Eigentumsverhältnisse, die Einschränkung der 2. Reihen-bebauung und die Breite des Grundstücks nur auf ein Wohngebäude mit großem Garten schließen)

9. Südlich der Dorfstraßeöstliche Teilfläche



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Ein Gespräch hat ergeben, dass der Eigentümer die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt weder verkaufen noch bebauen möchte

Einschätzung L-Plan: geeignet

- Beibehaltung der für den Dorfbereich typischen großen Grundstückszuschnitte eiben/ dörflich-ländliche Charakter
- ergänzende Baumpflanzungen an der Dorfstraße

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Es besteht Baurecht
- Die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: keine „wichtiger“ Gehölzbestand

Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

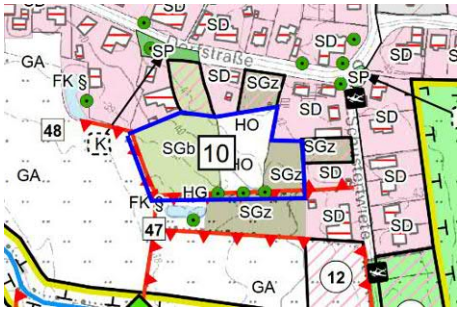
ca. 1 neue WE

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

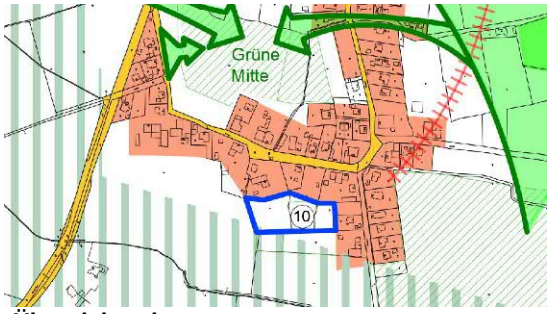
ca. 1.000 m² - ca. 1 Grundstücke

(Trotz des großen Grundstückes, lassen die Eigentumsverhältnisse, die Einschränkung der 2. Reihen-bebauung und die Breite des Grundstücks nur auf ein Wohngebäude mit großem Garten schließen)

10. Südlich der Bestandsbebauungen an der Dorfstraße



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

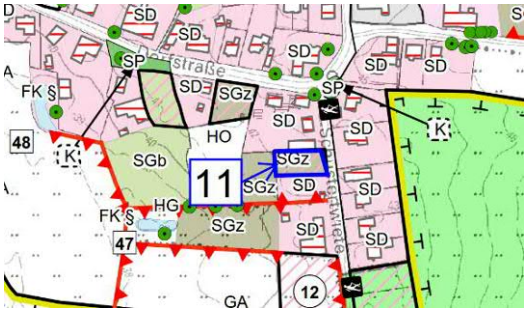
- Bodenverhältnisse / natürliche Bodenwasserverhältnissen schwierig
- bestehende dichte Gehölzbestände,
- Verlust führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Ortsrandeingrünung führen würden.

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Liegt am regionalen Grünzug
- Erschließung wäre über 8,9 und 11 möglich
- Prüfen: Wald nach LWaldG?

- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstück möglich
- Kontra: Knick und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet
- Kontra: Dicht bewachsen

11. Westlich Schustertwiete



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Wurde zwischenzeitlich zur Bebauung an Privatperson verkauft

Einschätzung L-Plan: geeignet

- Im Zuge einer gemeinsamen Konzeption mit einer angrenzenden Altbebauung sollen die typischen großen Grundstückszuschnitte gewahrt bleiben.

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Es besteht Baurecht
- die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen.

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kaum „wichtiger“ Gehölzbestand

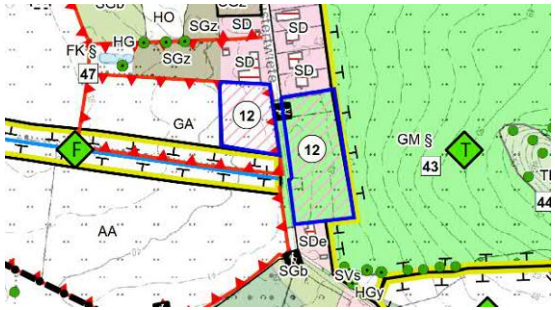
Geschätzte Wohneinheiten Landschaftsplanung:

ca. 1 neue WE

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 850 m² - 1 Grundstücke

12. Südlich Schustertwiete/ beidseits der Straße



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: bedingt geeignet

- die Bodenverhältnisse sind günstig
- vorhandene Straße sowie bestehende Trinkwasserleitung -> geringe Erschließungskosten

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- westlich der Straße ist ein Knick als geschütztes Biotop und Flächen mit anstehendem Grundwasser betroffen.
- Östlich der Straße Verlust von Teilen des Grünlands am „Bornberg“ / Entwicklung von hochwertiges artenreichen Dauergrünland
- bandartige Entwicklung entlang der Straße wirkt der kompakten Ortslage entgegen
- Prüfungen hinsichtlich archäologischer Funde könnten erforderlich werden.

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

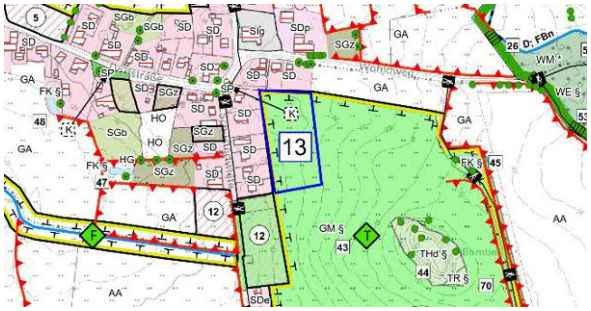
- Bisher Außenbereich
- Liegt im regionalen Grünzug
- Prüfen: liegt voraussichtlich in „Geruchsschneise“ des Rinderwirts an der Kisdorfer Str.
- Bewegte Topografie
- Liegt im archäologischen Interessensgebiet

\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

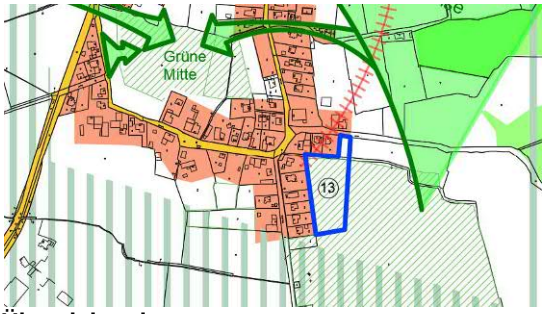
± Knick wird gefährdet, befinden sich aber am Rand und kann mit einfachen Mitteln erhalten werden, dienet der Eingrünung

\- Kontra: Entwicklung in den regionaler Grünzug
\- Kontra: bandartige Entwicklung nach Süden entgegen eines kompakten Ortskerns (LB 5)
\- Kontra: liegt z.T. innerhalb von Biotopsflächen

13. Südlich der Bebauung Wohldweg und östlich der Bebauung Schustertwiete



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- Teile des Grünlands am „Bornberg“ gehen verloren / hohes Potenzial zur Entwicklung hochwertigen artenreichen Dauergrünlands
- Prüfungen hinsichtlich archäologischer Funde.
- Auch eine Teilfläche in 1 Baugrundstücktiefe südlich des Wohldwegs sollte nicht bebaut werden, um hier keine bandartig Ortsentwicklung in einen landschaftlich hochwertigen Raum hinein zu starten.

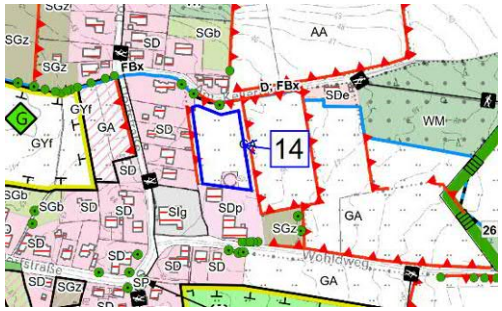
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Im L-Plan wurde eine größere Fläche anvisiert. Aus stadtplanerischer Hinsicht wurde nur eine Baureihe geprüft, mit dem Ziel den bestehenden Ortsrand zu arrondieren. Die Erweiterungsflächen würden der Ortsentwicklung nach Westen (LB 4) entgegenlaufen.
- Bisher Außenbereich
- Prüfen/ggf. Berücksichtigen: Artenschutz
- Liegt im archäologischen Interessensgebiet

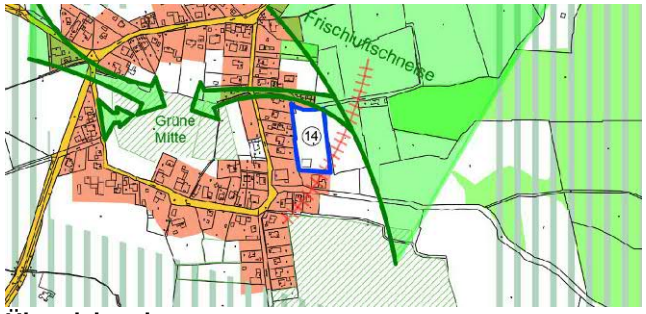
\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands
\+ Pro: kaum „wichtiger“ Gehölzbestand

\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Überplanung von Biotopflächen gem. L-Plan
\- Kontra: Erschließung über andere Baugrundstücke oder einseitige Planstraße vom Wohldweg (neue Leitungen)
\- Kontra: Boden- und Stauwasserverhältnisse (sehr feucht) - voraussichtlich erhöhter Erschließungsaufwand / Geländeaufschüttungen

14. Östlicher Ortsrand zwischen Wohldweg und Am Kellerberg



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- deutliche Einschränkungen, da die Bodenwasserverhältnisse ungünstig sind,
- relativ dichtes Knicknetz mit langen knickstrecken betroffen
- Verträglichkeit mit dem angrenzend bestehenden Gewerbebetrieb und der landwirtschaftlichen Hofstelle müssen sichergestellt werden.

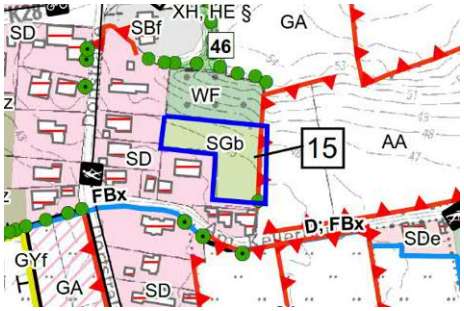
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Im L-Plan wurde eine größere Fläche anvisiert. Aus stadtplanerischer Hinsicht wurde nur eine Baureihe geprüft, mit dem Ziel den bestehenden Ortsrand zu arrondieren.
- Bisher Außenbereich

\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands

\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" → Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Gefährdung des Knickbestands, von prägenden Bäumen im Norden, des Bestandsgrabens im Norden
\- Kontra: Erschließung über andere Baugrundstücke oder einseitige Planstraße vom „Am Kellerberg" (neue Leitungen)
\- Kontra: Lage nördlich von Gewerbe und landwirt. Betrieb → Schall- ggf. Geruchsimmissionen
\- Kontra: Boden- und Stauwasserverhältnisse (sehr feucht) → voraussichtlich erhöhter Erschließungsaufwand / Geländeauf-schüttungen

15. Rückwertige Grundstücksfläche nördlich „Am Kellerberg“



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

- Eine Bebauung würde über den Bauflächenbereich des B-Plans Nr. 1 hinausgehen.
- Verlust des dörflichen Charakters
- Verlust der Struktur der dörflichen Bebauung an der Dorfstraße durch bauliche Verdichtung

Einschätzung L-Plan: bedingt geeignet

- Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung und einem nah gelegene Waldstück muss hergestellt werden
- der östlich gelegene Knick muss erhalten werden.

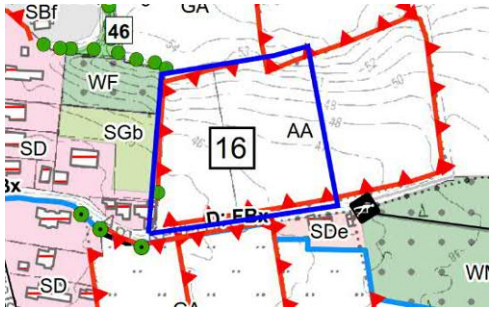
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Prüfen: Waldabstand
- Prüfen: Boden- und Stauwasserverhältnisse

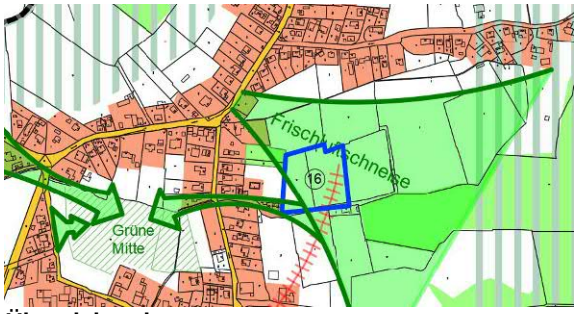
\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands

\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstück möglich
\- Kontra: Knick und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet
\- Kontra: Einschränkung der Bebaubarkeit durch 30 m Waldabstand

16. Östlicher Ortsrand nördlich „Am Kellerberg“



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

bauliche Entwicklung soll nicht in Richtung zum Winsener Wohld vorangetrieben werden.

Einschätzung L-Plan: bedingt geeignet

- Knickschutz
- Abstand zum Wald einhalten
- Höhenunterschiede
- geringer Ausbauzustands der südlich angrenzenden Straße eine wirtschaftliche Erschließung schwierig
- Ggf. werden archäologische Untersuchungen erforderlich.

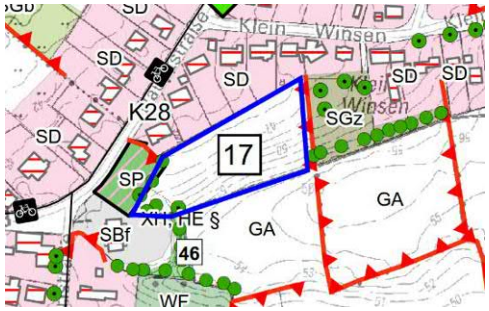
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Fläche liegt teilweise in Abgrenzung der baulichen Entwicklung laut altem LEP
- Bewegte Topografie
- befindet sich in einer Frischluftschneise
- Liegt z.T. im archäologischen Interessensgebiet

\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: Entwicklung geht über die Arrondierung des Ortsrandes hinaus -> bandartige Entwicklung nach Osten (LB 5)
\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" → Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Knick und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet
\- Kontra: Einschränkung der Bebaubarkeit durch 30 m Waldabstand
\- Kontra: Frischluftschneise bis in die Dorfmitte erhalten

17. Östlicher Ortsrand östlich der Hauptstraße und südlich “Klein Winsen“



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Die flächenhafte bauliche Entwicklung soll nicht in Richtung zum Winsener Wohld vorangetrieben werden.

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- schwierigen Höhenlage
- aufwändige Zuwegung
- keine wirtschaftliche Erschließung möglich. Von der Kuppenlage aus würden erhebliche Veränderungen des Ortsbildes ausgehen.
- Ggf. wären archäologische Untersuchungen erforderlich**.**

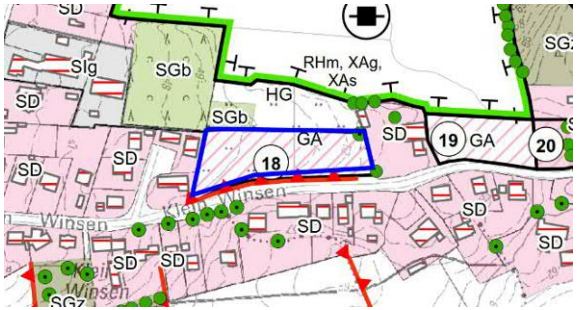
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Im L-Plan wurde eine größere Fläche anvisiert. Aus stadtplanerischer Hinsicht wurde nur eine Baureihe geprüft, mit dem Ziel den bestehenden Ortsrand zu arrondieren.
- Bisher Außenbereich
- Bewegte Topografie
- Liegt im archäologischen Interessensgebiet

\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands (LB 5)

\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs"
➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen (LB 4)
\- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstück möglich
\- Kontra: Frischluftschneise bis in die Dorfmitte erhalten
\- Kontra: extrem schwierigen Höhenlage
(bis zu 9 m Höhenunterschied)

18. Nördlich „Klein Winsen“ (westlich)



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Vorhandene Straße
- bestehende Trinkwasserleitung / geringe Erschließungskosten.

Einschätzung L-Plan: bedingt geeignet

- Knickschutz
- die Flächenentwässerung inkl. des Schutzes vor zufließendem Oberflächenwasser lösen
- wenn von Verfüllung der benachbarten Abbaufläche keine Gefährdungen ausgehen

Stadtplanerische Einschätzung: geeignet

- Bisher Außenbereich
- Bewegte Topografie

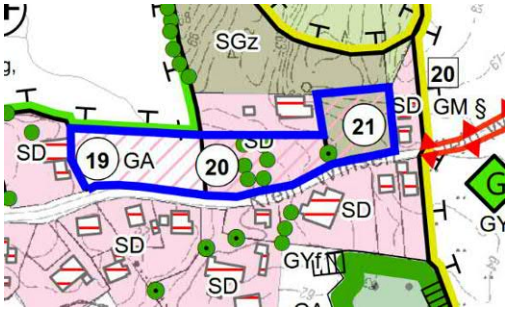
\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

± Gemeindeentwicklung soll nach Westen (LB 4) erfolgen fernab der Schutzgebiete ➔ Fläche 18 wird jedoch als Lückenschluss angesehen
± Knick und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet, befinden sich aber am Rand und können gut in die neue Planung integriert werden ➔ Eingrünung des Plangebietes

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 5.200 m² - ca. 6 Grundstücke

19. - 21. Nördlich „Klein Winsen“ (östlich)



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Vorhandene Straße
- bestehende Trinkwasserleitung / geringe Erschließungskosten.

Einschätzung L-Plan:

19: **bedingt geeignet**

- Knickschutz
- die Flächenentwässerung inkl. des Schutzes vor zufließendem Oberflächenwasser lösen
- wenn von Verfüllung der benachbarten Abbaufläche keine Gefährdungen ausgehen

20: **nicht geeignet**

- der aufgelockert dörfliche Charakter der Bestandsbebauung soll gesichert werden
- mit einer Bebauung im quasi Vorgartenbereich nicht gegeben

21: **geeignet**

- Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung herstellen
- Erhalt des für die Ortsrandlage typischen aufgelockerten dörflich-ländlichen Charakters
- ergänzende Baumpflanzungen an „Klein Winsen“.

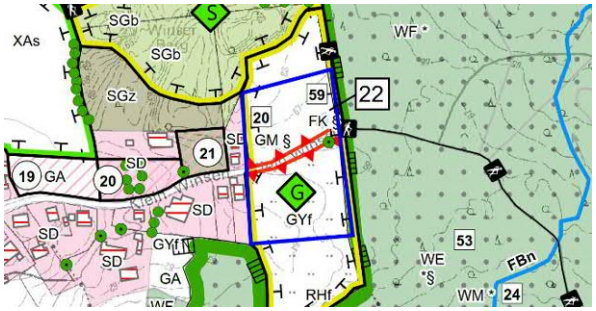
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Liegt im regionalen Grünzug
- z.T. Bewegte Topografie

\+ Pro: Abrundung des Bebauungsrands
\+ Pro: Erschießung von Süden möglich

\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: Entwicklung in den regionalen Grünzug
\- Kontra: bandartige Entwicklung nach Osten gegen einen kompakten Ortskern (LB 5)
\- Kontra: Ortsbild wirkt wie Außenbereich / sehr aufgelockert -> Verlust des dörflich-ländlichen Charakters (LB 6)
\- Kontra: Erschließungsstraße sehr schmal
\- Kontra: erhaltenswerter Baumbestand auf Fläche 20

22. Nordöstlich „Klein Winsen“



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- bauliche Entwicklung würde fingerartig in die Landschaft reichen
- Zersiedelung der Landschaft fördern
- Die Randbereiche von 3 Schutzgebietstypen würden durch das Heranrücken einer intensiveren Nutzungsart Gefährdungen ausgesetzt

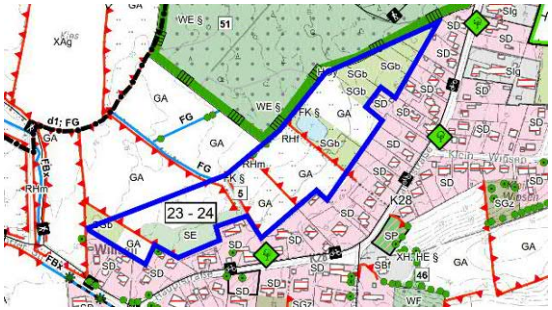
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Liegt im regionalen Grünzug

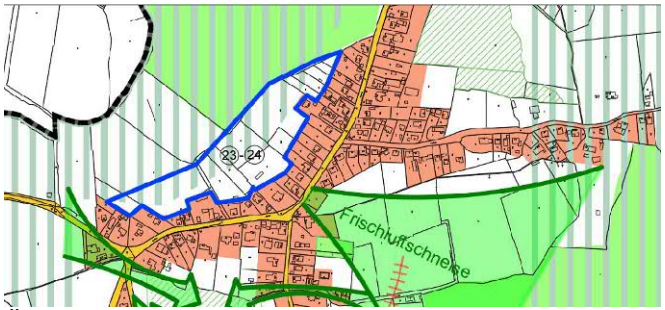
\+ Pro: Erschießung über Bestandsstraße möglich

\- Kontra: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\- Kontra: Entwicklung in den regionalen Grünzug
\- Kontra: bandartige Entwicklung nach Osten gegen einen kompakten Ortskern (LB 5)
\- Kontra: Ortsbild wirkt wie Außenbereich / sehr aufgelockert -> Verlust des dörflich-ländlichen Charakters
\- Kontra: Erschließungsstraße sehr schmal
\- Kontra: Waldabstand und Schutzgebiete schränken die Bebaubarkeit ein und werden gefährdet (LB 3)

23. – 24. Nordwestlich der Hauptstraße



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

- Die bauliche Entwicklung soll nicht über die Möglichkeiten gemäß des Bebauungsplans Nr. 1 hinausgehen.

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

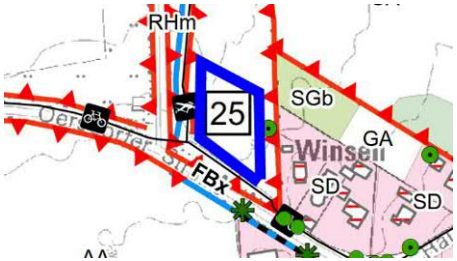
- kleinteilig strukturierter Bereich
- In nördlicher Richtung fällt das Gelände ab und es steht zeitweise oberflächennah Stauwasser / Grundwasser an.
- Die Randbereiche von 2 sich hier überlagernden Schutzgebietstypen würden durch das Heranrücken einer intensiveren Nutzungsart Gefährdungen ausgesetzt
- Westlich besteht ein Betrieb mit Pferdehaltung / Reitbetrieb, zu dem eine Verträglichkeit hergestellt werden müsste.
- Eine Verkehrsanbindung nur über bereits bebaute Grundstücke

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Liegt z.T. im regionalen Grünzug
- Prüfen: Boden- und Stauwasserverhältnisse
- Prüfen: Immissionen von Pferdehaltung / Reitbetrieb
- Liegt z.T. im archäologischen Interessensgebiet

- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
- Kontra: Entwicklung in den regionalen Grünzug
- Kontra: Erschließung nur über Bestandsgrundstück
- Kontra: liegt in direkter Nachbarschaft von Biotopsflächen
- Kontra: 2 Biotope, Knicks und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet
- Kontra: Waldabstand und Schutzgebiete schränken die Bebaubarkeit ein

25. Nordwestlich der Hauptstraße



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: nicht geeignet

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- relativ kleinen Fläche
- der bisherige Ortsrand würde überschritten werden
- relativ lange Knickstrecken würden beeinträchtigt

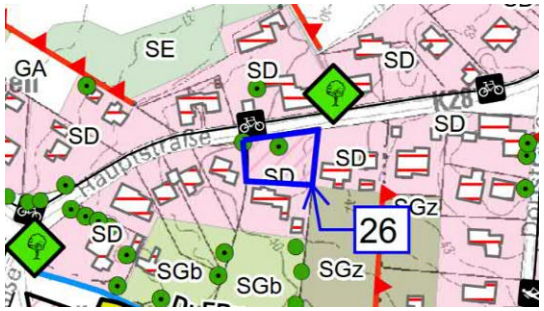
Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Bisher Außenbereich
- Liegt z.T. im regionalen Grünzug

\+ Pro: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete (LB 4)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

\- Kontra: Entwicklung in den regionalen Grünzug
\- Kontra: Entwicklung geht über die Arrondierung des Ortsrandes hinaus (LB 5) – der östliche Knick wirkt in der Örtlichkeit als Begrenzung des Ortsrandes – neue Grundstücke würden abgeschnitten wirken.
\- Kontra: Knicks und Ortsbildprägende Bäume werden gefährdet

26. Südlich der Hauptstraße



Landschaftsplan

Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Die Fläche ist gemäß des B-Plans Nr. 1 bebaubar. An dem geltenden Baurecht soll festgehalten werden

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- die großzügig gestaltete Fläche mit markanten Gebäude hat eine besondere erhaltenswerte Wirkung für das Ortsbild
- Für die Erhaltung des Charakters ist eine Erhaltung des großzügigen Gartengrundstücks wichtig

Stadtplanerische Einschätzung: nicht geeignet

- Es besteht Baurecht
- die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen.

\+ Entwicklung innerörtlicher Flächen (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

\- Kontra: widerspricht dem Leitbild 7 - Erhaltung des „Straßendorfs" ➔ Bauen (nur) in der 1. Baureihe
\- Kontra: prägender Baumbestand müsste entfallen
\- Kontra: Charakteristisches Gebäude mit großem Garten / Verlust des dörflich-ländlichen Charakters (LB 6)

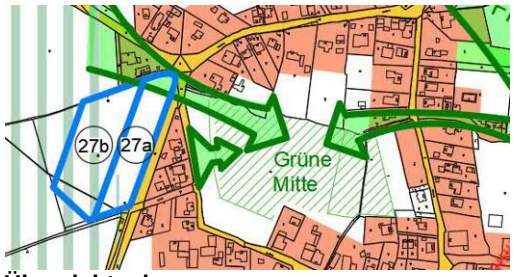
➡ Für eine „Nicht"bebauung müsste das Baurecht geändert werden.

Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

ca. 1.300 m² - 1 Grundstück

27. Ortsrand südlich Oersdorfer Straße nordwestlich Kisdorfer Straße

Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Bebauung der südlichen Teilfläche wird von der Gemeinde angestrebt, da hierdurch eine bisher unbebaute Fläche zwischen den Bestandsbebauungen an der Oersdorfer Straße und östlich der Kisdorfer Straße bebaut werden würde.
- Vervollständigung der ringförmigen Erschließung / Bebauung um den Dorfkern.
- Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche soll nicht stattfinden. Eine Erweiterung der Ortslage in diese Richtung ist nicht gewünscht

Einschätzung L-Plan: geeignet sofern:

- Eingriffe in Knicks auf ein unvermeidbares Minimum begrenzen
- zur Gliederung und Einfassung sind die Knicks zu erhalten.
- Die Gesamtfläche kann ggf. in südl. und nördl. Bereich geteilt werden.
- im nordwestlichen Teil können archäologische Untersuchungen erforderlich werden.
- Entwicklung einer geeigneten Verkehrsanbindung bedarf einer fachlichen Prüfung zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrsergänzende Baum-/Gehölzpflanzungen an den Straßen

Stadtplanerische Einschätzung: 27a geeignet; 27b bedingt geeignet

- Bisher Außenbereich
- 27b Liegt im regionalen Grünzug
- Prüfen Immissionen durch Verkehrslärm

\+ Pro: Gemeindeentwicklung soll nach Westen erfolgen fernab der Schutzgebiete - Entwicklung fernab von Schutzgebieten (LB 4)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich
\+ Pro: kein „wichtiger“ Gehölzbestand im Inneren

± Knicks befinden sich am Rand und können mit einfachen Mitteln erhalten werden, dienen der Eingrünung
± widerspricht dem Leitbild 7 (2. Baureihe) -> Das Planungsziel betrifft Bestandsfläche - hier: neues Gebiet

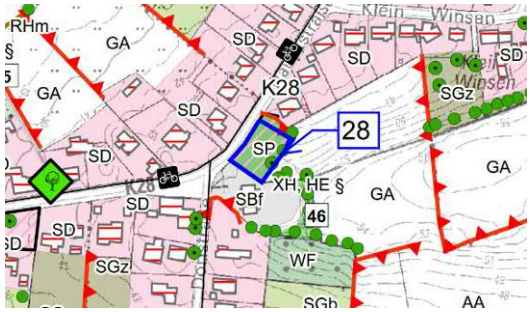
\- Kontra: 27b ragt in regionalen Grünzug
\- Kontra: Bebauungskante wird nach Westen erweitert -> aber einzige erweiterbare Fläche größeren Umfangs im Gemeindegebiet

➡ Fläche 27b abrunden, um den Ortsrand zu arrondieren

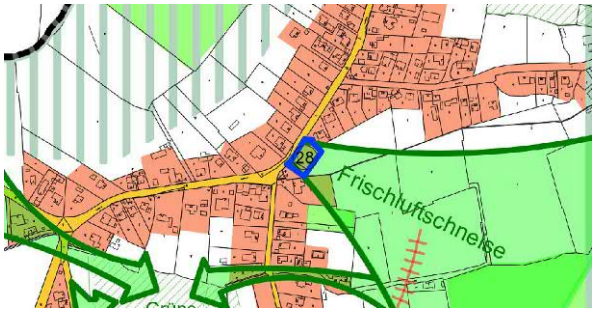
Größe/ Geschätzte Wohneinheiten Stadtplanung:

27a = (MI) 7.900 m² - Durchmischung Gewerbe/Wohnen – 4 bis 9 Grundstücke
27b = (WA) 15.000 m² - ca. 12 Grundstücke inkl. Erschließung

28. Südöstlich der Hauptstraße am Feuerwehrgerätehaus



Landschaftsplan



Übersichtsplan

Luftbild

Einschätzung Gemeinde: geeignet

- Die Fläche ist gemäß des B-Plans Nr. 1 bebaubar. An dem geltenden Baurecht soll festgehalten werden.

Einschätzung L-Plan: nicht geeignet

- großzügig gestaltete Grünfläche im Ortsbild
- Ortsmitte mit öffentlicher Zugänglichkeit
- Im Zusammenhang mit dem Areal der Feuerwehr und dem Kindergarten
- Für die Erhaltung und Stärkung einer Ortsmitte ist ein Verzicht auf eine Bebauung der Grünfläche wichtig

Stadtplanerische Einschätzung: bedingt geeignet

- Es besteht Baurecht
- die Fläche ist gem. B-Plan Nr. 1 dem Innenbereich zuzuordnen und liegt innerhalb der dargestellten Baugrenzen.
- Geeignet als Frischluftschneise in den Ort
- Fungiert als Freifläche in der Ortsmitte neben Feuerwehr und Kinderspielplatz

\+ Pro: Entwicklung innerörtlicher Flächen (LB 5)
\+ Pro: Erschließung über Bestandsstraße möglich

± Pro: Knicks befinden sich am Rand und können mit einfachen Mitteln erhalten werden, dienen der Eingrünung

\- Kontra: Einzige Öffnung zur freien Landschaft nach Osten ➔ Frischluftschneise
\- Kontra: Ortsmitte sollte für öff. Erholung freigehalten werden

➡ Empfehlung: öffentliche Grünfläche oder Gemeinbedarfsfläche ➔ Änderung des B-Plans erforderlich