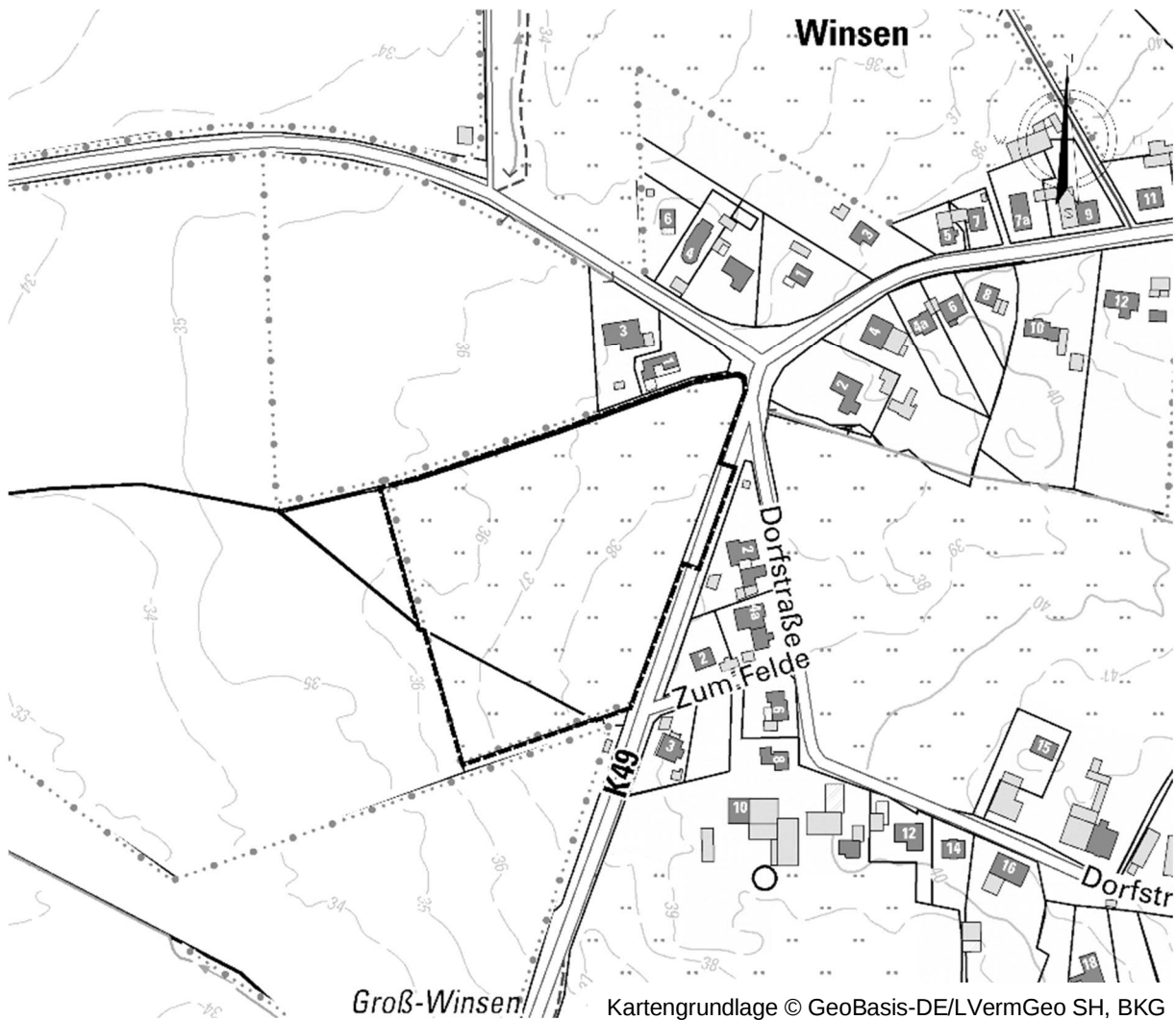




Gemeinde Winsen

(Kreis Segeberg)



Gemeinsame Kurzbegründung

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans
und
zum Bebauungsplan Nr. 2

- Auf dem Felde -

Stand: Vorentwurf | 14.07.2026

Gemeinde Winsen**1. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans Nr. 2
"Auf dem Felde"**

für das Gebiet westlich der K 49 "Kisdorfer Straße" in einer Tiefe von ca. 100 m bis 170 m, südlich der Grundstücke Oersdorfer Straße 1 und 3 bis zur Einmündung der Straße "Zum Felde"

Hinweis: Für den nächsten Beteiligungsschritt werden separate Unterlagen erstellt.

Auftraggeber:

Gemeinde Winsen
über
Amt Kisdorf
Winsener Straße 2
24568 Kattendorf

Auftragnehmer Bebauungsplan:

Kellerstr. 49 · 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Stadtplanerin Dipl.-Ing. Dorle Danne
Stadtplanerin Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Auftragnehmer Umweltbericht:

BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 + 24111 Kiel + Tel. 0431 / 69 88 45 + BBS-Umwelt.de



Dipl.-Ing. Kristina Hißmann
M.Sc. Jessica Krause

TÖB-Beteiligung			Öff. Auslegung			Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 4a	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4a		
BauGB							

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebiets, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	8
2.1. Planungsanlass	8
2.2. Planungsziele	9
2.3. Standortalternativenprüfung	9
2.3.1. Prüfen der Baulücken im Innenbereich und in B-Plänen	10
2.3.2. Entwicklungsflächen für „Wohnen“ und „gemischte Nutzungen“ im Flächennutzungsplan	11
2.3.3. Potenzialflächen im Außenbereich	11
2.3.4. Abstimmung mit der Landesplanung	12
2.3.5. Fazit	13
3. Konzeptplanung und Planungsalternativen	14
4. Rechtlicher Planungsrahmen	16
4.1. Landesentwicklungsplan/Regionalplan	16
4.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	17
4.3. Landschaftsrahmenplan	18
4.4. Landschaftsplan	19
4.5. Vorbereitende Bauleitplanung	19
4.6. Verbindliche Bauleitplanung	20
4.7. Verfahren	20
5. Städtebauliche Darstellungen (1. F-Planänderung)	21
6. Städtebauliche Festsetzungen (B-Plan Nr. 2)	22
7. Festsetzungen zum Immissionsschutz	22
7.1. Immissionen von der Kreisstraße	22
7.2. Immissionen aus der Landwirtschaft	22
8. Festsetzungen zur Grünordnung	22
9. Örtliche Bauvorschriften	22
10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	23
10.1. Zugrundeliegende Vorschriften	23
10.2. Anbauverbotszone	23
10.3. Trinkwassergewinnungsgebiets Renzel	23
10.4. Kampfmittel	24
10.5. Schutz von Bäumen	24
10.6. Bauzeitenregelungen	24
10.7. Denkmalschutz	24
10.8. Ordnungswidrigkeiten	25
11. Energieeinsparung/Umweltvorsorge	25
12. Boden	28
12.1. Vorliegende Böden	28
12.2. Altlasten, Altablagerungen	28
12.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	29
12.4. Entsorgung von Böden	30
13. Ver- und Entsorgung	31
13.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband	31
13.2. Schmutz- und Oberflächenentwässerung	31
13.3. Grundwasserschutz	32

13.4.	Löschwasser/Brandschutz	32
13.5.	Abfallbeseitigung	33
14.	Verkehrliche Erschließung	33
15.	Umweltbericht	34
16.	Flächenbilanz	35
17.	Kosten.....	35
18.	Abbildungsverzeichnis	36

Anlage:

1. Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 2 sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Biotoptypenkartierung, BBS-Umwelt, Biologen und Umweltplaner, erstellt juli 2026, Kiel
3. Gemeinde Winsen (Kreis Segeberg) Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Anhang 1 - Bewertung der möglichen Bauflächen (tabellarische Zusammenfassung), dn.stadtplanung, Rellingen 2023

1. Lage und Umfang des Plangebiets, Allgemeines

Die Gemeinde Winsen (Schleswig-Holstein) liegt im südlichen Landesteil von Schleswig-Holstein, im Kreis Segeberg. Die Stadt Kaltenkirchen (Mittelzentrum) liegt ca. 2 km westlich der Gemeinde. Die Autobahn A 7 (Hamburg - Neumünster - Kiel), die sich ca. 5 km westlich der Gemeinde befindet, stellt die überregionale Verkehrsanbindung sicher. Die Anschlussstelle „Kaltenkirchen“ befindet sich außerhalb der Gemeinde, kann aber über Oersdorf und Kaltenkirchen mit dem Pkw in ca. 10 min erreicht werden.

Folgende Nachbargemeinden grenzen an die Gemeinde Winsen:

- Im Nordwesten: Oersdorf
- Im Nordosten: Kattendorf und
- Im Süden: Kisdorf

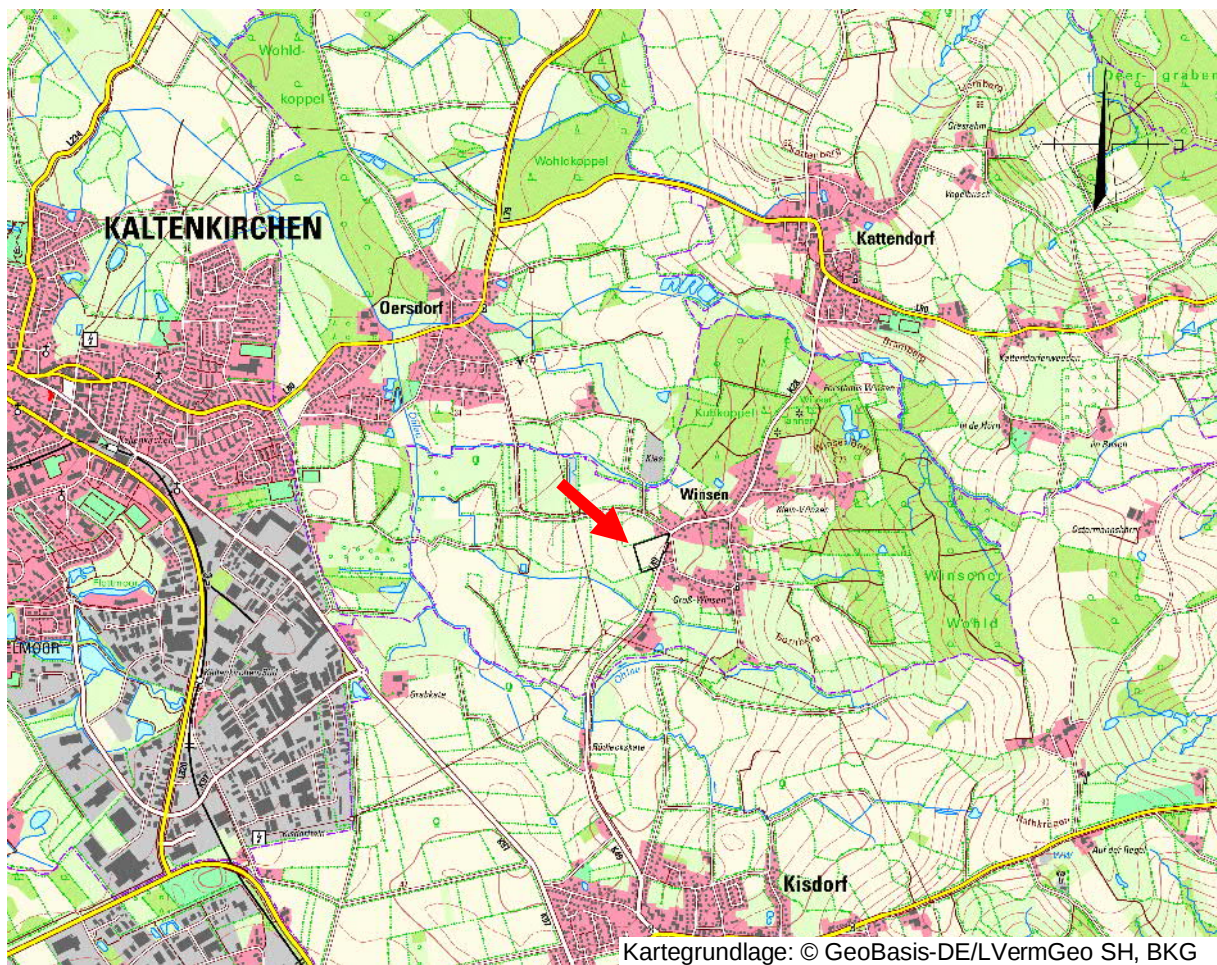


Abbildung 1 - Lageplan des Plangebietes

Der ca. 0,39 ha große Änderungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung und der ca. 2,27 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich am westlichen Rand des Siedlungsgebietes, westlich der Kreisstraße K 49 „Kisdorfer Straße“.

Der Änderungsbereich der 1. F-Planänderung wird selbst landwirtschaftlich genutzt und an allen Seiten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. An der nördlichen und westlichen Grenze befinden sich Knicks mit Überhängen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und 2 Wohngrundstücke,
- im Osten durch die Kisdorfer Straße (K49) und angrenzende Wohnbebauung sowie
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An den Plangebietsgrenzen sind Knicks mit Überhängen vorhanden. Derzeit wird der Plangeltungsbereich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich gemäß aktueller Biotoptypenkartierung (siehe Anlage) teilweise um gesetzlich geschütztes Wertgrünland. Für die Betroffenheit von Wertgrünland ist ein gesonderter Ausgleich zu erbringen, darüber hinaus ist eine Inaussichtstellung einer Befreiung durch die UNB erforderlich. Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen von 38 m üNN auf 36 m üNN ab.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Abbildung 2 - Luftbild mit B-Plan-Geltungsbereich



Abbildung 3 - Luftbild mit Änderungsbereich der 1. F-Planänderung

2. Planungsanlass und Planungsziele

2.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Winsen beabsichtigt, dem Bedarf an Wohnraum sowie an kleineren, mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet gerecht zu werden und die angestrebte städtebauliche Entwicklung fortzuführen. Vor diesem Hintergrund sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 257 und 258 der Flur 2 in der Gemarkung Winsen mit einer Gesamtgröße von rund 2,27 ha. Aufgrund ihrer Lage an der Kisdorfer Straße (Kreisstraße) sowie außerhalb bestehender Schutzgebiete weist die Fläche eine besondere Eignung für eine städtebauliche Entwicklung auf. Die verkehrliche Anbindung ist gesichert, gleichzeitig bestehen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen, die einer baulichen Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

Mit der Planung kann sowohl zusätzlicher Wohnraum geschaffen als auch Raum für kleinere, ortsangemessene gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Die Planung trägt somit zur Deckung des lokalen Bedarfs und zur Stärkung der funktionalen Durchmischung im Gemeindegebiet bei.

Das städtebauliche Konzept sieht eine dreireihige Bebauung vor, die über die Kisdorfer Straße erschlossen wird. Entlang der Straße ist eine gemischte Baufläche vorgesehen, die insbesondere der Ansiedlung kleinmaßstäblicher gewerblicher Nutzungen dient. Hierzu zählen sowohl Erweiterungen bestehender Betriebe als auch Neuansiedlungen ortsverträglicher Gewerbebetriebe.

Westlich an diese gemischte Baufläche schließen sich zwei Baureihen mit ortstypischer Wohnbebauung an. Diese Zonierung gewährleistet eine sinnvolle Abstufung der Nutzungen zur Landesstraße mit ihren Verkehrsimmissionen sowie eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe.

Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser sind auf den Flurstücken umfangreiche Retentionsflächen außerhalb der eigentlichen Bauflächen vorgesehen. Diese tragen zur Entlastung bestehender Entwässerungssysteme bei und leisten einen Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Flächennutzungsplan sind die ersten beiden Baureihen bereits als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Die dritte Baureihe konnte bislang nicht berücksichtigt werden, da ihr zum damaligen Zeitpunkt die Festlegung eines regionalen Grünzugs entgegenstand.

Mit dem aktuellen Entwurf des neuen Regionalplans entfällt diese Festlegung an dieser Stelle, sodass nunmehr keine regionalplanerischen Restriktionen mehr bestehen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde, auch die dritte Baureihe planungsrechtlich zu entwickeln. Hierzu wird parallel die 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Insgesamt dient die Planung dazu, die städtebauliche Entwicklung in Winsen bedarfsgerecht, geordnet und unter Berücksichtigung funktionaler sowie ökologischer Anforderungen fortzuführen.

2.2. Planungsziele

Planungsziel für die Flächennutzungsplanänderung ist:

- Die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zur Deckung der hohen Nachfrage.

Planungsziele für den Bebauungsplan sind:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zur Deckung der hohen Nachfrage,
- Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, um die Erweiterung und Ansiedlungen ortsangemessener Betriebe zu ermöglichen,
- die qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und
- die Berücksichtigung sowie umfangreiche Sicherung des vorhandenen Knickbestands.

2.3. Standortalternativenprüfung

Grundsätzlich ist gemäß des Landesentwicklungsplanes der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Kap. 3.9 Abs. 4, 5 LEP-VO 2021).

Im Flächennutzungsplan hat hierzu bereits eine Prüfung stattgefunden, die aufgrund des kurzen Zeitfensters (Genehmigung 2024) noch Ihre Gültigkeit besitzt. Hierfür wurde der folgende Lageplan angefertigt.

Nach Auswertung der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen wurden 28 Flächen für eine Siedlungsentwicklung (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Gemeindegebiet gesucht und hinsichtlich ihrer Eignung und gemäß der in der F-Planbegründung (Kapitel 3.4) genannten Kriterien/Leitbilder (LB) bewertet.

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.

Zu jeder Fläche wurde ein Datenblatt erstellt, das der Begründung als Anlage angehängt ist.

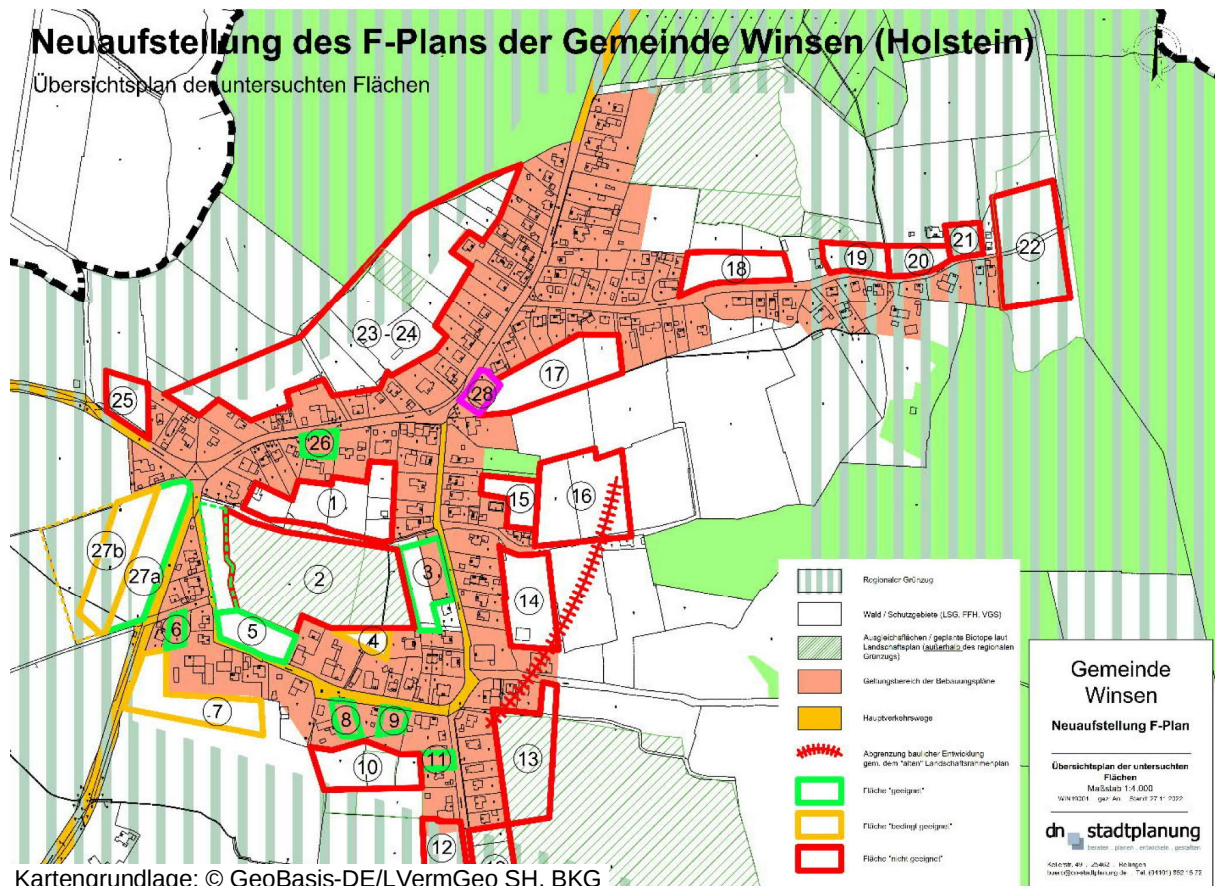


Abbildung 4 - Bewertung der möglichen Bauflächen

Quelle: Gemeinde Winsen (Kreis Segeberg) Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Anhang 1 - Bewertung der möglichen Bauflächen (tabellarische Zusammenfassung), dn.stadtplanung, Rellingen 2023; Seite 1

2.3.1. Prüfen der Baulücken im Innenbereich und in B-Plänen

Wie die vorstehende Abbildung zeigt, standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde nur in begrenztem Umfang Baulücken zur Verfügung. Insgesamt wurden sechs Flächen (Nr. 3, 4, 6, 8, 9, 11 und 26) mit einem **Potenzial von 8 Wohneinheiten** erfasst.

Weitere Einzelheiten können der Anlage entnommen werden.

Die Baulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils als Gärten genutzt. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf deren bauliche Nutzung.

2.3.2. **Entwicklungsflächen für „Wohnen“ und „gemischte Nutzungen“ im Flächennutzungsplan**

Als zweiter Schritt werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen für „Wohnen“ und für „gemischte Nutzungen“ untersucht. Als Entwicklungsflächen wurden im gültigen Flächennutzungsplan (2024) nur die Flächen Nr. 5, Nr. 27 a und Nr. 27 b dargestellt.

Fläche 5

Auf der Fläche Nr. 5 könnten max. 5 Bauplätze inklusive der gewerblichen Nutzung realisiert werden.

Die Fläche kann gut über die Dorfstraße erschlossen werden. Hier sind jedoch die möglichen Immissionen des Landwirtes zu berücksichtigen. Zudem ist durch die Boden- und Stauwasserverhältnisse (sehr feucht) voraussichtlich mit einem erhöhten Erschließungsaufwand / mit Geländeaufschüttungen zu rechnen.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Die Gemeinde hat bisher keinen Einfluss darauf, ob diese Fläche entwickelt wird.

Fläche 27

Die Fläche Nr. 27 befindet sich im Gemeindebesitz. Hier könnten inkl. der 3. Baureihe 16 Wohngrundstücke und 4 gemischtgenutzte Grundstücke entstehen.

Die Fläche verfügt über gute Erschließungsmöglichkeiten über die Kreisstraße – insbesondere müsste der Lkw-Verkehr im Gegensatz zur Fläche 5 nicht durch die Dorfstraße geführt werden. Es sind keine Immissionen vom Landwirt südlich der Fläche 5 zu erwarten. Jedoch müsste der Verkehrslärm von der Kreisstraße im Verfahren geprüft werden.

Im Landschaftsplan ist die Fläche bereits als potenzielle Baufläche enthalten.

- ➔ Beide Flächen wären mit Abstrichen gut für eine Bebauung geeignet. Aufgrund der Flächengrößen und der Erschließbarkeit über die Kreisstraße, insbesondere für das künftige Mischgebiet, hat sich die Gemeinde für die Weiterentwicklung der Fläche 27 entschieden. Zudem befindet sich die Fläche bereits im Gemeindebesitz, sodass die Gemeinde keine zusätzlichen Flächen erwerben muss.

2.3.3. **Potenzialflächen im Außenbereich**

Da die 3. Baureihe im B-Plan 2 noch nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden konnte, werden im nächsten Schritt der Standortanalyse potenzielle Entwicklungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich untersucht.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans (2024) wurden bereits potenzielle Alternativflächen im Außenbereich geprüft. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen. Die untersuchten Flächen 5, 27 a und 27 b wurden aufgrund ihrer guten Eignung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die 3. Baureihe des B-Plans Nr. 2 war in der Untersuchung bereits als bedingt geeignet enthalten. Nur sprach der damals noch vorhandene regionale Grünzug gegen eine Darstellung im F-Plan. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans ist dort kein Grünzug mehr enthalten.

Einzig weitere Fläche, die als bedingt geeignet verzeichnet war, ist die Fläche 7. Zu dieser wird ausgeführt: Die 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."

- ➔ Die Fläche 7 wird aufgrund dieser Einschätzung nicht überplant. Die anderen untersuchten Flächen im Außenbereich sind weniger gut geeignet als der Geltungsbereich (vgl. Anlage).
- ➔ Für die wohnbauliche und gewerbliche Weiterentwicklung werden daher die Flächen 27a und 27b herangezogen. Zudem wird eine weitere Baureihe nach Westen forciert.

2.3.4. Abstimmung mit der Landesplanung

Zur Erweiterung des Baugebiets nach Westen um eine Baureihe, wurde bereits eine Vorabstimmung mit der Landesplanung (2025) mit nachstehendem Ergebnis durchgeführt.

„Die Darstellung des regionalen Grünzugs im Regionalplan im 2. Entwurf hat die Qualität eines in Aufstellung befindlichen Ziels. Nach der kartographischen Darstellung des regionalen Grünzugs wurde der Grünzug nach Westen ein Stück zurückgenommen. Die kartographische Darstellung des regionalen Grünzugs ist nicht flächenscharf. Es bedarf einer Einzelfallbetrachtung. Im Rahmen eines Ortstermins am 28.04.2022 mit Vertretern der Kreisplanung des Kreises Segeberg und der UNB kam der Kreis Segeberg zu der Einschätzung, dass die zu überplanende Fläche nicht im regionalen Grünzug liegt. Vielmehr sei der Knick die Abgrenzung zum regionalen Grünzug (Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 28.07.2025).“

Durch die Neuabgrenzung des regionalen Grünzugs im Rahmen der Neuaufstellung der Regionalpläne befindet sich die zu überplanende Fläche nicht mehr im regionalen Grünzug. Diese Einschätzung wird seitens des Kreises Segeberg gestützt (vgl. Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 28.07.2025).“



Abbildung 5 - Regionalplanentwurf 2025 für den Planungsraum III

Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) (2025): Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein (Stand: 2. Entwurf 2025). Kiel.

2.3.5. **Fazit**

Die durchgeführte Standortalternativenprüfung zeigt, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und kurzfristig nicht in ausreichendem Maße aktiviert werden können. Insbesondere die identifizierten Baulücken befinden sich überwiegend in Privateigentum und entziehen sich damit dem unmittelbaren Zugriff der Gemeinde.

Auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Während sowohl Fläche 5 als auch Fläche 27 grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind, sprechen insbesondere die besseren Erschließungsmöglichkeiten, die geringeren Nutzungskonflikte sowie die Eigentumsverhältnisse eindeutig für die Weiterentwicklung der Fläche 27.

Die ergänzend untersuchten Potenzialflächen im Außenbereich wurden bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung überwiegend als weniger geeignet bewertet. Die nun betrachtete Erweiterung (3. Baureihe) war seinerzeit lediglich aufgrund des regionalen Grünzugs zurückgestellt worden. Mit der zwischenzeitlich angepassten Abgrenzung des Grünzugs entfällt dieses Restriktionskriterium.

Insgesamt stellt die Erweiterungsfläche im Bereich 27b unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, erschließungstechnischen und landesplanerischen Belange die am besten geeignete Entwicklungsoption dar. Die Fläche ermöglicht eine arrondierende Siedlungsentwicklung ohne wesentliche Konflikte und steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Konzeptplanung und Planungsalternativen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei Bebauungsvarianten entwickelt und geprüft. Beide Varianten sehen eine zentrale Erschließung des Plangebiets mit einem Wendehammer (Durchmesser 22 m) vor, der für Müllfahrzeuge geeignet ist. In der Variante 2 gehen von diesem Wendepunkt zwei Stichstraßen ab. Diese Lösung hätte jedoch zur Folge, dass die Abfallbehälter der äußeren Wohnbaugrundstücke jeweils zum zentralen Wendepunkt verbracht werden müssten. Dies wird seitens der Gemeinde als funktional und nutzerseitig nachteilig bewertet.

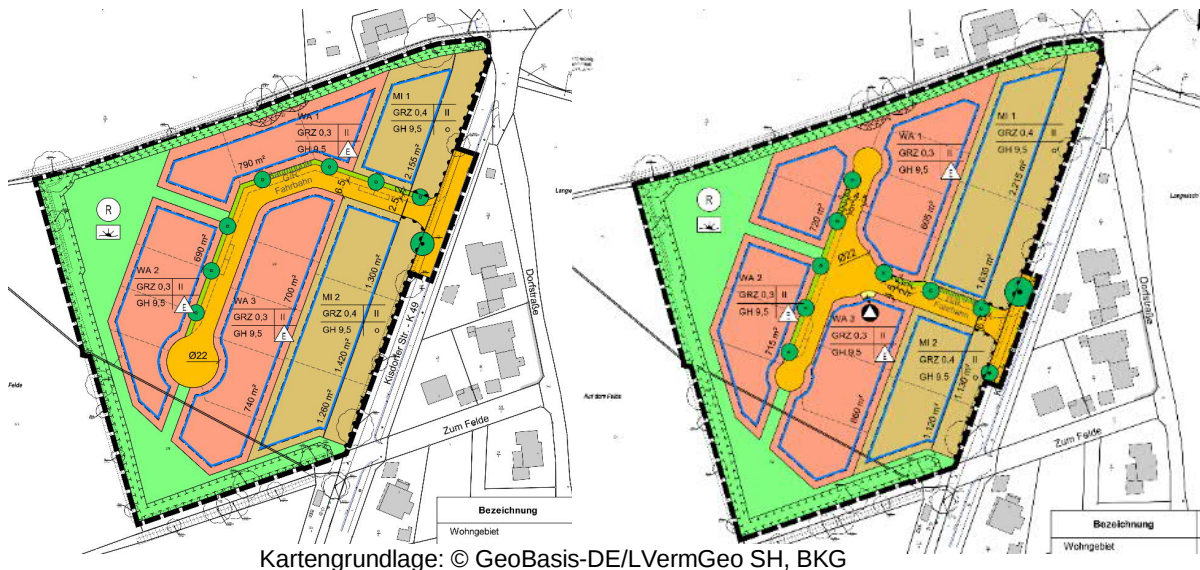


Abbildung 6 - Planungsvariante 1

Abbildung 7 - Planungsvariante 2

Quelle: Gemeinde Winsen, Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Felde/westlich Kisdorfer Straße"; Varianten 1 und 2; dn.stadtplanung GbR, Rellingen April 2026

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde für Variante 1 entschieden. Diese sieht eine beidseitige Erschließung der Wohnbauflächen vor und ermöglicht eine effizientere Grundstücksausnutzung bei gleichzeitig besserer Erreichbarkeit aller Grundstücke.

Die neue Planstraße erhält eine Gesamtbreite von 11 m und gliedert sich in eine 6,5 m breite Fahrbahn, einen 2,5 m breiten Geh- und Radweg sowie eine 2,0 m breite Baumrigole. Die Anbindung erfolgt an die bestehende Kisdorfer Straße. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird in einem späteren Planungsschritt in Abstimmung mit einem Verkehrsplaner weiter konkretisiert.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist angedacht, die beiden südlichen Mischgebietsgrundstücke mit einer Zufahrt von der Kreisstraße direkt zu erschließen. Die Überlegung der Gemeinde geht dahin, dass mit der Realisierung des Baugebietes für diesen Bereich der Kisdorfer Straße eine Ortsdurchfahrt etabliert wird. Für das neue Baugebiet würden dann eine Zufahrt für die neue Planstraße und eine gemeinsame Zufahrt für die beiden südlichen Mischgebietsgrundstücke von der Kreisstraße abgehen. Hierzu ist die Stellungnahme des Landkreises abzuwarten. Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße wird durch eine um 15 m zurückversetzte Baugrenze berücksichtigt. Ggf. kann nach Abstimmung mit dem Kreis, diese näher an die Kreisstraße verlegt werden.

Derzeit ist die Entwicklung von etwa 12 Wohnbaugrundstücken sowie 4 Mischgebietsgrundstücken vorgesehen. Auf eine verbindliche Festlegung der Grundstückszuschnitte wird bewusst verzichtet, um flexibel auf zukünftige Nachfragesituationen reagieren zu können. Die Wohnbaugrundstücke weisen in der Regel Größen von ca. 600 bis 800 m² auf, die Mischgebietsflächen liegen zwischen etwa 1.200 und

2.100 m². Diese Dimensionierung trägt dazu bei, die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets zu sichern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen.

Die rückwärtigen Grünflächen können – vorbehaltlich der Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Konzepts – sowohl der Regenrückhaltung als auch der wohnungsnahen Erholung dienen. Zwei bis drei Wegeverbindungen gewährleisten sowohl die Erreichbarkeit für Pflegefahrzeuge als auch die fußläufige Zugänglichkeit für Anwohner. Abhängig von der erforderlichen Größe des Regenrückhalterums ist die Einrichtung ergänzender Aufenthaltsangebote, wie Sitzgelegenheiten, denkbar.

An den Rändern des Plangebiets sollen die vorhandenen, ökologisch wertvollen Knickstrukturen und Baumstandorte erhalten werden. Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Eingrünung und sichern einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

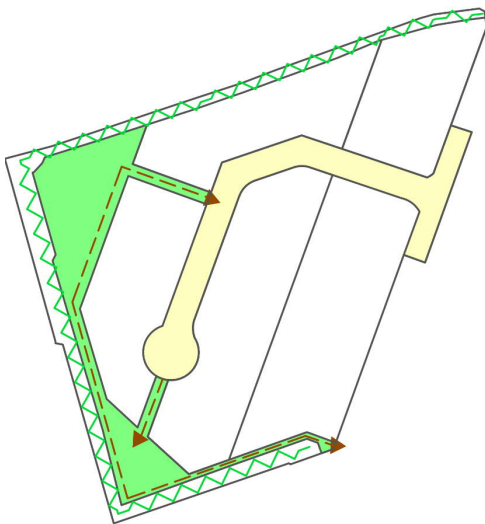


Abbildung 8 - mögliche Erholungsbereiche

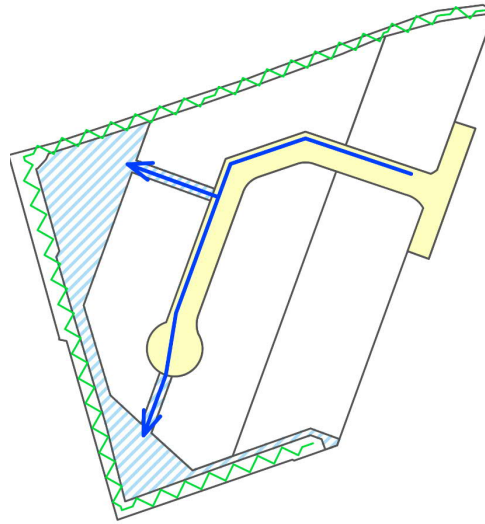


Abbildung 9 - mögliche Regenwasserableitung

Quelle: Gemeinde Winsen, Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Felde/westlich Kisdorfer Straße"; Variante 1; dn.stadtplanung GbR, Rellingen April 2026

Für die geordnete Ableitung des Niederschlagswassers wird ein wasserwirtschaftliches Konzept im weiteren Verfahren erarbeitet. Dabei ist insbesondere das im Bereich der Kreuzung Oersdorfer Straße / Kisdorfer Straße vorhandene verrohrte Gewässer (DN 60) zu berücksichtigen, wie vom Gewässerpflegeverband Ohlau angeregt.

Zudem wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Verkehrslärms der Kisdorfer Straße zu bewerten.

Insgesamt entsteht ein funktional gegliedertes, bedarfsgerechtes Wohn- und Mischgebiet, das den Anforderungen an eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung gerecht wird.

4. Rechtlicher Planungsrahmen

Der Aufstellung dieser Bauleitplanung liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024.

4.1. Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021, letzte Änderung: GVOBl. Schl.-H., 2025/28) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt) (Fortschreibung 1998) sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152).

Die Gemeinde Winsen ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Hamburg und soll die örtlichen Bedarfe an wohnbaulicher (örtlicher Wohnungsbaubedarf) und gewerblicher Entwicklung decken. Gemäß Kapitel 3.9 Abs. 2 LEP-VO 2021 sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden.



Abbildung 10 - Auszug aus dem LEP Schleswig-Holstein, 2021

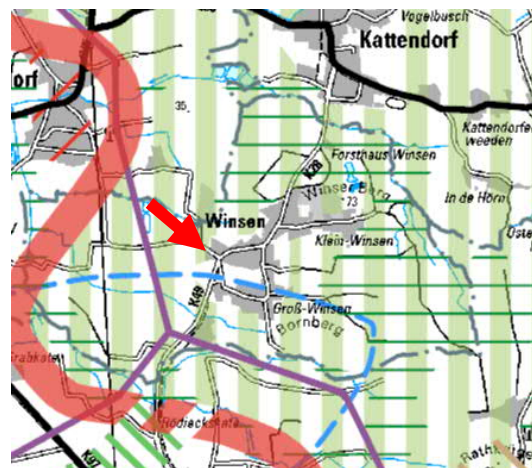


Abbildung 11 - Auszug aus dem Regionalplan 2025 (Entwurf)

Gemäß der Neuabgrenzung des regionalen Grünzugs im Rahmen der Neuaufstellung der Regionalpläne (Entwurf von 2025) befindet sich die zu überplanende Fläche nicht mehr im regionalen Grünzug. Auf die Einschätzung der Landesplanung (vgl. Kapitel 2.3.4) wird verwiesen.

- ➔ Das Plangebiet schließt an den Innenbereich an, kann gut erschlossen werden und berücksichtigt den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Es sollen Wohnbebauung und

gemischte Nutzungen ausgewiesen werden, um die örtlichen Bedarfe an wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung zu decken.

→ Der LEP und der neue Regionalplan stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.

4.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum von 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen gebaut werden (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021).

Die Gemeinde Winsen hatte am 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 185 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung des 15-Prozent-Rahmens verbleibt zunächst ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 27,8 Wohneinheiten. Hiervon sind die Baufertigstellungen der Jahre 2022-2024 abzuziehen.

Es sind insgesamt 2 Baufertigstellungen in einem Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen zu verzeichnen, sodass nur eine Wohneinheit auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet wird. Zudem stehen gemäß Kapitel 2.3.1 im Gemeindegebiet noch Baulücken mit einem Potenzial für insgesamt 8 Wohneinheiten zur Verfügung.

Wohnungen am 31.12.2020:	185 WE
= Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen (15 %):	27,8 WE
Abzüglich Baufertigstellungen zwischen 2022 und 2024:	1 WE
Abzüglich Baulücken im Innenbereich	8 WE
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen nach Abzug:	18,8 WE

Geplant ist die Verwirklichung von ca. 3 Wohneinheiten im Mischgebiet, wobei die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe etwa gleichwertig sein soll, und 12 Wohneinheiten im Wohngebiet. Da sich in Winsen etwa 9,3 % der Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohneinheiten befinden, wird eine mögliche Einliegerwohnung eingerechnet, sodass die Gemeinde von insgesamt 15 Wohneinheiten im B-Plan 2 ausgeht.

→ Es verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 18,8 WE. Die anvisierten 15 Wohneinheiten im B-Plan 2 unterschreiten den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen.

4.3. Landschaftsrahmenplan

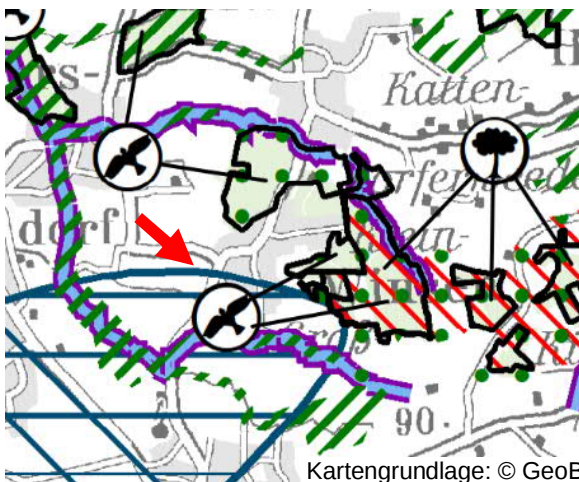
Maßgebend für die Gemeinde Winsen ist der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020.

In der *Karte 1* ist für den südlichen Geltungsbereich ein Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt. Weitere Darstellungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Angrenzend sind:

- Südlich und nördlich Vorrangfließgewässer mit der Kennzeichnung Biotopverbund vorhanden
- und im Norden und Osten grenzen:
 - o ein -Biosphärenreservat, FFH-Gebiet DE 2126-391 „Wälder im Kisdorfer Wohld und angrenzende Flächen“
 - o ein EU-Vogelschutzgebiet DE 2126-401 „Kisdorfer Wohld“
 - o und ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt, an.

Karte 3 stellt das Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und das Landschaftsschutzgebiet „Deergraben, Kisdorfer Wohld, Endern“ gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG dar.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Abbildung 12 - Landschaftsrahmenplan, Hauptkarte 1

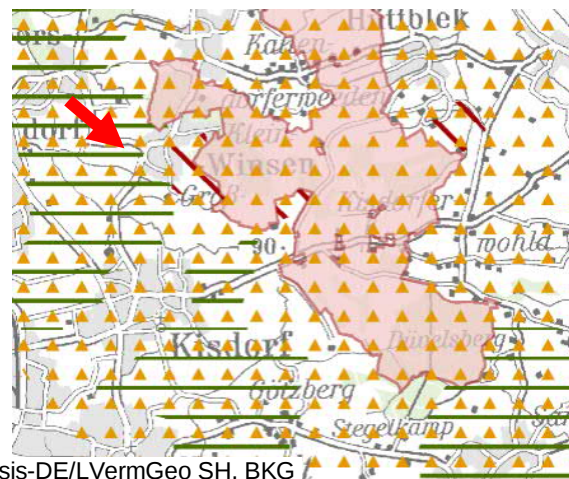


Abbildung 13 - Landschaftsrahmenplan, Hauptkarte 3

Quelle: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) (2020); Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Kreise Dithmarschen, Steinburg, Segeberg und Pinneberg). Kiel

- ➔ Eine Beeinträchtigung der genannten Gebiete durch die Planung ist nicht ersichtlich. Der Landschaftsrahmenplan steht der Bauleitplanung damit nicht entgegen.

4.4. Landschaftsplan

Aus dem Jahr 2019 liegt ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet vor. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

- Bestand: Artenarmes Wirtschaftsgrünland, Knicks (Biotop § 21 LNatschG) an den Plangebietsrändern und Einzelbäume an der Kisdorfer Straße,
- Entwicklung: Eignungsflächen zur Siedlungsentwicklung, Knicks (Biotop §21 LNatschG) an den Plangebietsrändern und Einzelbäume an der Kisdorfer Straße,

➔ Dem Landschaftsplan wird in der Form gefolgt, dass die Knicks durch Maßnahmenflächen geschützt werden. Die vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten bleiben.

➔ Die Planung entspricht damit den Vorgaben im Landschaftsplan.

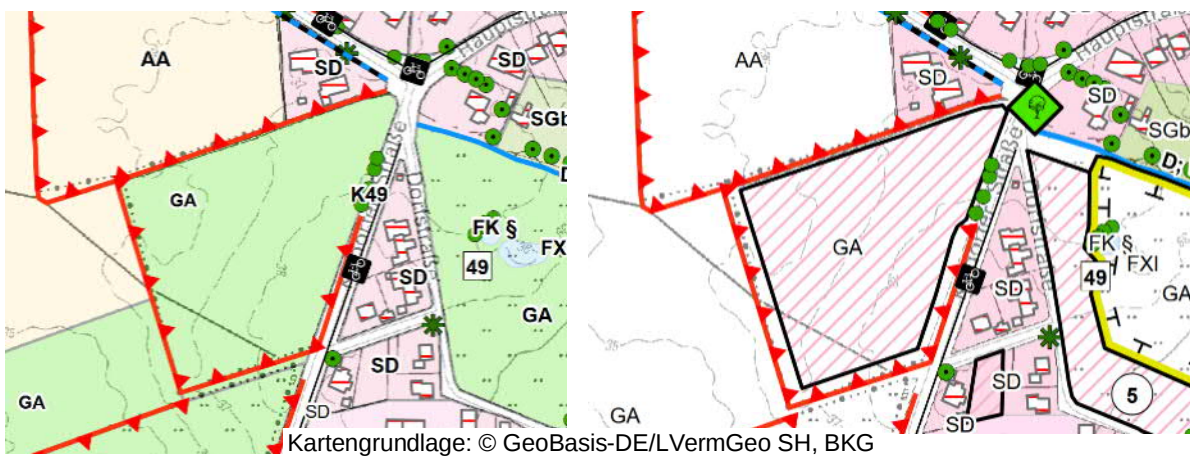


Abbildung 14 - Landschaftsplan, Bestand

Abbildung 15 - Landschaftsplan, Entwicklung

Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Winsen, Günther und Pollok, Itzehoe, 2019

4.5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen sind für das Plangebiet westlich der Kisdorfer Straße eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche sowie anschließende Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz sowie Regenrückhalteraum ausgewiesen.

Der überwiegende Anteil der Flächen kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben, soll die Wohnbaufläche um eine Baureihe nach Westen erweitert werden. Für diese Erweiterungsfläche muss der Flächennutzungsplan zum 1. Mal geändert werden.

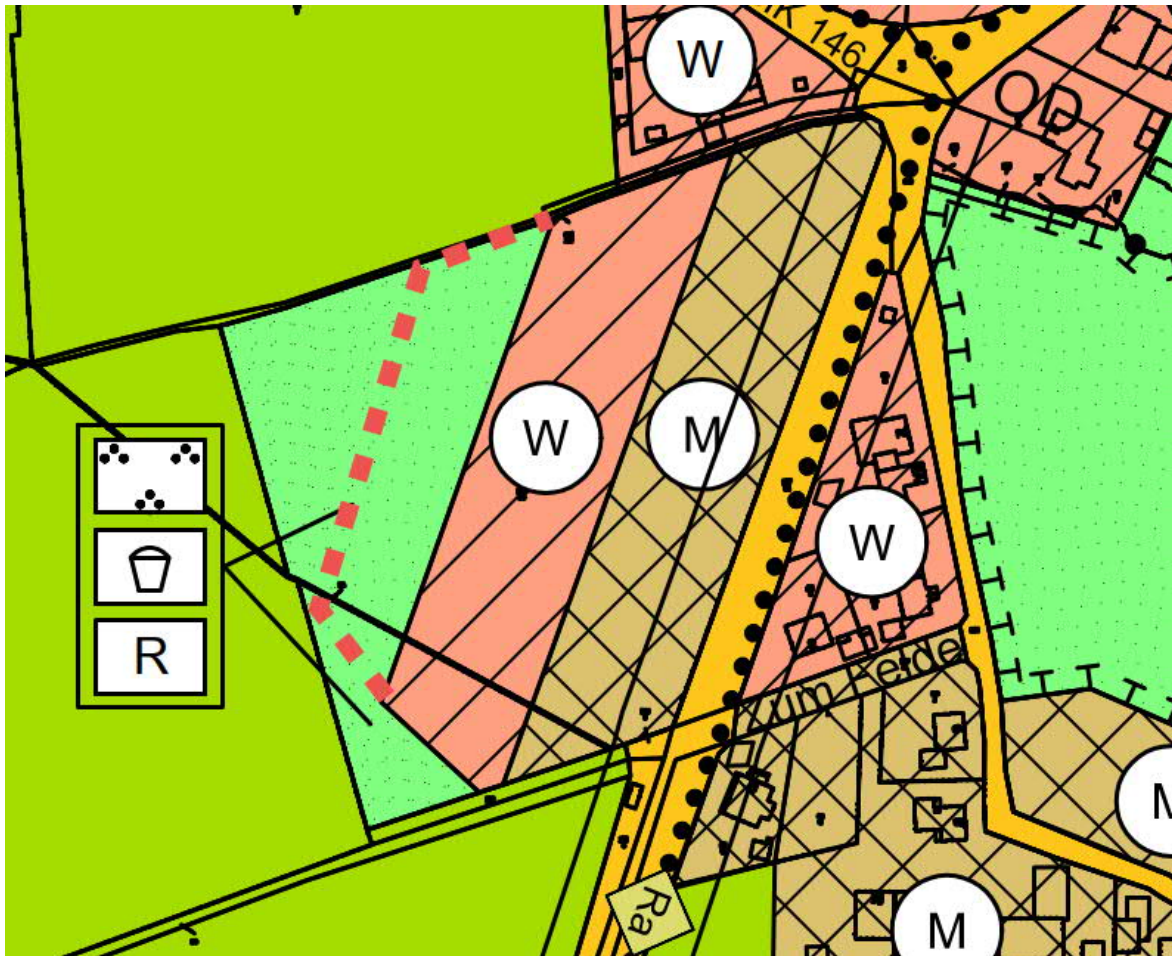


Abbildung 16 - Flächennutzungsplanausschnitt mit Änderungsbereich (rot)

Die 1. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren aufgestellt. Dargestellt werden soll eine Wohnbaufläche.

4.6. Verbindliche Bauleitplanung

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

4.7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Es liegt die Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 28.07.2025 zur Abgrenzung des regionalen Grünzugs vor. Diese basiert auf einem Ortstermin am 28.04.2022 mit Vertretern der Kreisplanung und der Unteren Naturschutzbehörde.

Am 16. Juli 2025 wurde die Landesplanungsanzeige zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Winsen gestellt.

Der Kreis Segeberg und auch die UNB kommen zu der Einschätzung, dass die zu überplanende Fläche nicht im regionalen Grünzug liegt. Die Landesplanung bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 06.10.25 diese Auffassung.

Ergänzend wird auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 26,8 Wohneinheiten hingewiesen, von denen noch die Baulücken abzuziehen sind.

Seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Mischgebiet eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen ist.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Städtebauliche Darstellungen (1. F-Planänderung)

Gemäß dem im Kapitel 2 beschriebenen Planungsanlass und den formulierten Planungszielen wird im Änderungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Ziel der Darstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu schaffen und die bereits begonnene Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sinnvoll zu arrondieren.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt, in dem die dargestellte Wohnbaufläche konkretisiert und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung entfallen bisher dargestellte Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen *Parkanlage*, *Spielplatz* und *Regenentwässerung*. Diese Flächen waren bislang für die Freiraumversorgung und wasserwirtschaftliche Funktionen vorgesehen, werden jedoch im Rahmen der konkreten städtebaulichen Neuordnung teilweise neu organisiert. Die erforderlichen Funktionen der Regenrückhaltung sowie der wohnungsnahen Erholung werden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 durch entsprechend festgesetzte Grünflächen und Retentionsbereiche weiterhin berücksichtigt und funktional gesichert.

Weitergehende Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2 differenziert geregelt.

Durch die gewählte Darstellung im Flächennutzungsplan wird insbesondere die bislang nicht berücksichtigte dritte Baureihe planungsrechtlich vorbereitet. Diese Entwicklung wird durch die zwischenzeitlich entfallene Festlegung eines regionalen Grünzugs im aktuellen Entwurf des Regionalplans ermöglicht.

Insgesamt entspricht die Darstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung der im Kapitel 2 genannten Zielsetzung.

6. Städtebauliche Festsetzungen (B-Plan Nr. 2)

Die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erstellt und zum nächsten Beteiligungsschritt vorliegen. Das städtebauliche Konzept wird in Kapitel 3, ab Seite 14 dieser Begründung beschrieben.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

7.1. Immissionen von der Kreisstraße

Das Kapitel wird bei Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt.

7.2. Immissionen aus der Landwirtschaft

Am Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind als ortsüblich hinzunehmen. Sie stellen keine erhebliche Belästigung dar.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt. Es wird zudem auf das Scopingpapier verwiesen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen werden als Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) aufgenommen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Im Bauleitplan haben Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen eine wichtige Funktion, um bestimmte Sachverhalte darzustellen, die nicht selbst durch den Plan dargestellt werden, aber für die Planung relevant sind.

Kennzeichnungen weisen auf besondere Gegebenheiten hin, die bei der Nutzung eines Grundstücks zu beachten sind. Sie sind nicht rechtsverbindlich dargestellt, sondern dienen der Information und Sensibilisierung. Bei nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um die Übernahme von Festsetzungen aus anderen Rechtsbereichen. Diese Festsetzungen gelten unabhängig vom Bauleitplan, werden aber nachrichtlich übernommen, um sie im Plan sichtbar zu machen und die Planung daran auszurichten.

10.1. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, Satzungen) können im Amt Kisdorf, Winsener Straße 2, 24568 Kattendorf, Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung, Bauleitplanung, eingesehen werden.

10.2. Anbauverbotszone

Es wird auf das Straßen- und Wegegesetz (§§ 29 StrWG und 30 StrWG) verwiesen.

Entlang der von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche „Kisdorfer Straße“ K49 befindet sich eine Anbauverbotszone.

Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u. a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen.

Künftig soll der Bereich zum Innenbereich der Gemeinde entwickelt werden, sodass sich ggf. eine Ortsdurchfahrt ohne Anbauverbotszone etablieren könnte.

10.3. Trinkwassergewinnungsgebiets Renzel

Der südliche Teilbereich liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet Kaltenkirchen und im Trinkwassergewinnungsgebiet "Renzel". Die sich daraus ergebenden Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Bau von Erdwärmesonden-Anlagen ist voraussichtlich nicht gestattet.

10.4. Kampfmittel

Die Gemeinde Winsen gehört gem. Kampfmittelverordnung S-H nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

10.5. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie für Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

10.6. Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars, durchgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei allen Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Quartieren sowie bei baulichen Tätigkeiten an entstehenden Gebäuden sind mit Bezug auf Fledermausvorkommen die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere ist eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten und auch im Fall eines Abrisses frostfreier Gebäudeteile im Winter sind diese auf ggf. Fledermausvorkommen zu überprüfen.

10.7. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem archäologischen Interessensgebiet. Denkmäler sind der Gemeinde nicht bekannt.

Dennoch wird auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und 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.

10.8. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

11. Energieeinsparung/Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und ein vermehrtes Auftreten von Tornado-Ereignissen mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme- und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Demzufolge ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen.“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Gründächer produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Aufenthaltsqualität bei geringerem Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung insbesondere auf Garagen, Carports und Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet. Zur Veranschaulichung, wie die Kombination beider Anlagen aussehen kann, wird auf die Auszüge aus der BuGG-Fachinformation „Solar-Gründach“ verwiesen, einsehbar unter folgendem Link: https://www.bund-lemgo.de/download/FB_Solar_Gruendach_int.pdf.

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

Die **Erhaltung der neuzupflanzenden Bäume** ist durch den Klimawandel erschwert. Ausschlaggebend für eine lange Lebenszeit sind u. a. die Bodenstrukturen, der Wasserhaushalt und Schutzmaßnahmen. Daher ist für die neu zu pflanzenden Bäume Folgendes zu empfehlen:

- Bei Baumpflanzungen ist auf eine fachgerechte und standortgemäße Vorbereitung der Pflanzgruben zu achten. Aufgrund des Klimawandels kann es zu längeren Trockenperioden kommen. Damit die Bäume nicht vertrocknen und der langfristige Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann, ist der Einsatz von Baumrigolen zu prüfen.
- Die Wege und Plätze sollten so geplant werden, dass das Regenwasser über Rinnen zu den Bäumen geleitet wird.
- Das Pflanzloch muss so bemessen sein, dass es für das Wurzelwerk auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.
- Zum Schutz der Bäume vor »Sonnenbrand« sollten die Stämme mit einer Mischung aus Kalk und anderen pflanzenstärkenden Stoffen „angestrichen“ werden. Die weiße Farbe reflektiert das Sonnenlicht und verhindert so, dass sich die Rinde zu schnell erwärmt. Da viele heimische Baumarten und vor allem junge Bäume eine relativ dünne Rinde besitzen, sind sie den hohen Temperaturen im Sommer und den Minusgraden im Winter fast schutzlos ausgesetzt. Die steigenden Sommerhöchsttemperaturen, kombiniert mit Dürrephasen, lassen die temperaturbedingten Rindenschäden stetig steigen. Eine mögliche Folge, ist das massive Auftreten von Pilzfäule, das ein Absterben des Stammes zur Folge haben kann.

In dem Zuge wird zur Förderung einer nachhaltigen urbanen Entwicklung die Anwendung der **Schwammstadt-Strategie** empfohlen. Das Konzept der Schwammstadt sieht vor, den vorhandenen Bäumen im Straßenraum oder auf den Grundstücken unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten. Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Diese Maßnahme dient der Versickerung und auch der Biodiversität. Sie leistet zudem einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinaus weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2024/EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-Pkw, Elektroroller und Elektrofahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO₂-Emissionen.

Die Versorgung des neu entstehenden Quartiers mit **Warmwasser und Heizungsenergie** ist durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO₂-neutral.

Die **Erhaltung durch Um- und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz** vermeidet effektiv die Entstehung von Abfällen und reduziert die aufgewendete Menge an Primärenergie.

Bei Neubauten wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als etwa Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht größtenteils aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO₂. Eine sinnvolle Alternative stellt auch Biocarbonbeton dar.

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglicht einen geringen Energiebedarf.

„**Schotter- und Kiesgärten**“ sind in Schleswig-Holstein nach der Landesbauordnung generell nicht zulässig. Die Landesbauordnung sieht vor, dass Freiflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind und begrünt oder bepflanzt werden müssen. Besonders Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist überzeugt, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab. Aus gestalterischen Gründen und zum Vorteil des Naturschutzes und des Gemeindeklimas sollten „Schottergärten“ daher vermieden werden.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt primär die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, sodass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiterzunutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wiederverwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit die letzte Möglichkeit darstellen.

Den Städten und Gemeinden wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit den aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Abfällen (z. B. Bodenmaterialien, Fundamente, Holz etc.) umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen und aller anfallenden Abfälle zu betrachten. Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Gebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen. Auch ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden zum Einbau angeliefert werden. Zudem muss die Verwendung von Recyclingmaterial/ Schotter für die Zuwegungen und Stellflächen gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung beleuchtet werden.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden, z. B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden. Eine Dachbegrünung, auch bei kleineren Dachflächen wie Garagen oder Nebengebäuden, trägt zu einer Verdunstung des Regenwassers bei.

12. Boden

12.1. Vorliegende Böden

Nach der Bodenkartierung des Landes Schleswig-Holstein liegen im Plangebiet Gleye und Pseudogleye vor. Diese Böden sind aufgrund der dauerhaften Nässe kühl und schlecht durchlüftet. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften ist im Plangebiet von eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten sowie von erhöhtem Aufwand für die Baugrundvorbereitung und Entwässerung auszugehen. Insbesondere die zeitweilige Vernässung und die eingeschränkte Tragfähigkeit erfordern eine angepasste Bauweise sowie die Entwicklung eines abgestimmten wasserwirtschaftlichen Konzepts zur geordneten Ableitung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser.

12.2. Altlasten, Altablagerungen

Die Gemeinde hat keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und/oder schädliche Bodenveränderungen, aus denen sich eine Untersuchungsanforderung in Hinblick auf eine Gefahrenforschung ergibt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz beim Kreis Segeberg umgehend davon, in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

12.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB – Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Im Bundesbodenschutzgesetz ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, und diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)).

https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Er orientiert sich an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge. Die dort aufgeführten Hinweise und Handlungsempfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz sollten bei konkreten Planungen beachtet werden.

Bei der Anlage eines Baugebiets sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Um den o.g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. zu unterteilen. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden sind die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.

- Verfahrensfrei nach § 62 der LBO 2022 sind „selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen oberhalb dieser Kriterien bedürfen einer Genehmigung.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das der Einbauklasse Z1.1 entspricht. Es gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden.
- Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z. B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

12.4. Entsorgung von Böden

Es gilt die Mantelverordnung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen.

Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerken, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch auf nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Für den Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt u. a. Folgendes:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe sowie TOC zu analysieren und entsprechend zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen, Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind bei dem Bauvorhaben und bei dem Umbau/ Abbruch einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren.

13. Ver- und Entsorgung

13.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband

Die Strom-, ggf. Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telefon und Breitband für die geplante Neubebauung erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch die Versorgungsträger hergestellt.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt in Winsen durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht/Dienstbarkeiten zu belasten.

Bei Erd- und Aufbrucharbeiten in öffentlichen Wegen und privaten Flächen ist stets mit dem Vorhandensein von unterirdisch verlegten Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmelde- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserleitungen zu rechnen. Arbeiten, die in der Nähe solcher Leitungen vorgenommen werden, können bei mangelnder Sorgfalt zu Beschädigungen führen, die LEBENSGEFAHR bedeuten und geeignet sind, durch die Unterbrechung der Versorgung beträchtlichen Schaden anzurichten. Daher sind zu Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten; siehe insbesondere Abschnitt 3.

13.2. Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Lage der Teilflächen im Bereich von Böden mit zumindest zeitweise oberflächen-nah anstehendem Grundwasser (Gleye, Pseudogleye) geht die Gemeinde Winsen derzeit davon aus, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht oder nur teilweise möglich sein wird.

Für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Konzept zur Entwässerungsplanung erstellt. Neben der Versickerung sollen auch Möglichkeiten zur Retention und Verdunstung in die Prüfungen einbezogen werden.

Bei der Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Abwasserbehandlung erfolgt zentral durch Ableitung des Abwassers zur Kläranlage nördlich der Oersdorfer Straße bzw. westlich des Dorfes. Es handelt sich um eine Teichkläranlage, deren Ablauf in das Verbandsgewässer „D“ mündet.

13.3. Grundwasserschutz

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden und insbesondere ist der Grundwasserschutz nicht nur im Bereich des Trinkwassergewinnungsgebiets Renzel zu beachten.

Bei Grundwasserabsenkung im Rahmen von Baumaßnahmen muss eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

13.4. Löschwasser/Brandschutz.

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig.

Für Wohngebiete sind i.d.R. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend

Für den Grundschatz von Gewerbetrieben ist je nach Größe und Gefahr der Brandausbreitung eine, den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Industriebaurichtlinie entsprechende Löschwasserversorgung von 96 m³/h bis mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen. Den, ggf. über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarf (Objektschutz) hat der Betreiber/Eigentümer des Objektes sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Feuerwehrflächen sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Form der DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind.

Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

13.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Im Plangebiet werden voraussichtlich für Haushalte übliche Abfallmengen entstehen. Erhebliche Abfallmengen und besondere Abfälle, wie sie z. B. in Industriegebieten entstehen können, sind nicht zu erwarten.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Segeberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen sind freizuhalten.

Die verkehrliche Erschließung wird so geplant, dass Müllfahrzeuge das Plangebiet anfahren können.

14. Verkehrliche Erschließung

Das gewählte Bebauungskonzept sieht eine Stichstraße zur Erschließung der Wohnbauflächen vor, die in einem Wendekreis (22 m) endet, der auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Für die Planstraße wird zum jetzigen Zeitpunkt eine Gesamtbreite von 11 m angenommen, die sich in eine 6,5 m breite Fahrbahn, einen 2,5 m breiten Geh- und Radweg sowie eine 2,0 m breite Baumrigole gliedert. Die Anbindung erfolgt an die bestehende Kisdorfer Straße. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird in einem späteren Planungsschritt in Abstimmung mit einem Verkehrsplaner weiter konkretisiert.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist angedacht, die beiden südlichen Mischgebietsgrundstücke mit einer Zufahrt von der Kreisstraße direkt zu erschließen. Die Überlegung der Gemeinde geht dahin, dass mit der Realisierung des Baugebietes für diesen Bereich der Kisdorfer Straße eine Ortsdurchfahrt etabliert wird. Für das neue Baugebiet würden dann eine Zufahrt für die neue Planstraße und eine gemeinsame Zufahrt für die beiden südlichen Mischgebietsgrundstücke von der Kreisstraße abgehen. Hierzu ist die Stellungnahme des Landkreises abzuwarten. Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße wird durch eine um 15 m zurückversetzte Baugrenze berücksichtigt. Ggf. kann nach Abstimmung mit dem Kreis, diese näher an die Kreisstraße verlegt werden.

Die neue Erschließungsstraße kann durch straßenbegleitende Baumpflanzungen gestaltet werden, die den Straßenraum optisch gliedern, zur Orientierung beitragen und gleichzeitig das Orts- und Mikroklima positiv beeinflussen.

Zur Deckung des ruhenden Verkehrs werden Besucherstellplätze im Straßenraum verteilt angeordnet. Die Stellplätze für den privaten Bedarf sind hingegen auf den jeweiligen Grundstücken selbst nachzuweisen. Das gilt auch für das Mischgebiet.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, sodass das neue Quartier sowohl an die Ortslage als auch an die regionalen Verkehrsachsen gut angebunden bleibt.

Das Amt Kisdorf gehört mit all seinen Angeboten im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Durch die Buslinie 7980 „Kaltenkirchen – Winsen – Borstel“ ist die Gemeinde an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Weitere Buslinien leisten überwiegend schülerspezifische Versorgungsaufgaben. Der nächste Bahnhof (AKN) befindet sich in Kaltenkirchen und mit kurzen Umsteigezeiten ist ein Anschluss an das nationale Eisenbahnnetz (Hamburg) gegeben.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der südlichen Seite der Hauptstraße, westlich der Einmündung der Dorfstraße (gegenüber des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr) und ist von der neuen Wohnbau-/gemischten Baufläche ca. 420 m entfernt (Luftlinie). Somit ist im Falle einer Bebauung die ÖPNV-Erschließung auch nach den Maßstäben des Regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Segeberg gegeben, wo im ländlichen Raum ein Haltestelleneinzugsbereich von 600 m Luftlinienradius definiert ist.

15. Umweltbericht

Für die 1. F-Planänderung und den Bebauungsplan Nr. 2 wird im weiteren Verfahren entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Die Umweltberichte für B-Plan und F-Planänderung werden im weiteren Verfahren ergänzt. Für weitere Informationen wird auf die Scoping-Unterlage verwiesen

16. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	0,881
Allgemeines Wohngebiet - WA 1	0,243
Allgemeines Wohngebiet - WA 2	0,258
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	0,380
Gemischte Bauflächen	0,566
Mischgebiet - MI 1	0,215
Mischgebiet - MI 2	0,351
Verkehrsflächen	0,248
Grünflächen	0,576
Öffentliche Grünflächen	0,298
Maßnahmenflächen - Knick	0,278
Räumlicher Geltungsbereich	2,271

Stand: 24.06.2026

17. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 können derzeit noch keine belastbaren Angaben gemacht werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die anfallenden Kosten vollständig über die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gedeckt werden können.

18. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Lageplan des Plangebietes.....	5
Abbildung 2 - Luftbild mit B-Plan-Geltungsbereich.....	6
Abbildung 3 - Luftbild mit Änderungsbereich der 1. F-Planänderung	7
Abbildung 4 - Bewertung der möglichen Bauflächen.....	10
Abbildung 5 - Regionalplanentwurf 2025 für den Planungsraum III.....	12
Abbildung 6 - Planungsvariante 1.....	14
Abbildung 7 - Planungsvariante 2.....	14
Abbildung 8 - Zugänge möglicher Erholungsbereiche	15
Abbildung 9 - mögliche Regenwasserableitung	15
Abbildung 10 - Auszug aus dem LEP Schleswig-Holstein, 2021.....	16
Abbildung 11 - Auszug aus dem Regionalplan 2025 (Entwurf)	16
Abbildung 12 - Landschaftsrahmenplan, Hauptkarte 1	18
Abbildung 13 - Landschaftsrahmenplan, Hauptkarte 3	18
Abbildung 14 - Landschaftsplan, Bestand.....	19
Abbildung 15 - Landschaftsplan, Entwicklung.....	19
Abbildung 16 - Flächennutzungsplanausschnitt mit Änderungsbereich (rot)	20

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Winsen in Ihrer Sitzung am gebilligt.

Winsen, den

.....
Bürgermeister