

Baulückenanalyse Gemeinde Winnert Übersicht Stand 08.06.2021

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

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

Baulückenübersicht und Kurzbeschreibung

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

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

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

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

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