

**POTENTIALUNTERSUCHUNG
ZUR INNENBEREICHSENTWICKLUNG
FÜR DIE GEMEINDE KROKAU**



Entwurf

Stand: 05. Mai 2022

GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Inhalt

1. Aufgabenstellung	3
2. Untersuchungsgebiet	3
3. Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde und Prognose bis 2030	5
3.1. Bisherige Entwicklung in der Gemeinde Krokau	5
3.2. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Krokau.....	6
4. Methodik der Untersuchung	7
5. Bestandsaufnahme	7
6. Planerisch-fachliche Bewertung	8
6.1. Planungsrechtliche Bewertung	8
6.2. Städtebauliche Bewertung.....	8
6.3. Ergebnisse einer Eigentümerbefragung	9
7. Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den Potentialflächen	9
8. Umfang und Möglichkeiten der künftigen Wohnungsbauentwicklung	11
9. Zusammenfassung	12
10. Hinweise	13
10.1. Geruchsimmissionen.....	13

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung der Potentialflächen M.1:5.000

Anlage 2: Datenblätter zu den Potentialflächen

1. AUFGABENSTELLUNG

Mit der vorliegenden Untersuchung soll der Gemeinde Krokau eine Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung an die Hand gegeben werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden dazu zunächst die Potentiale der Innenbereichsentwicklung erfasst, beschrieben und auf ihre Eignung hin bewertet. Darauf aufbauend erfolgt vor dem Hintergrund des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde sowie des eingeschätzten Wohnungsneubaubedarfs in der Gemeinde Krokau eine Bewertung, inwiefern diese Potentialflächen sich eignen, die wohnbaulichen Entwicklungsoptionen in Abgleich mit dem prognostizierten Bedarf abzudecken.

2. UNTERSUCHUNGSGEBIET

Die Gemeinde Krokau liegt ca. 16,0 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Die südlich und östlich von Krokau gelegenen Unterzentren Schönberg und Preetz befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km sowie 20,0 km Luftlinie. Schönberg ist Sitz der Verwaltung des Amtes Probstei.

Die Gemeindefläche hat eine Größe von ca. 444 ha. Mit Stand Ende 2020 lebten in Krokau 421 Einwohner/innen in 201 Wohnungen.



Gemeindegebiet (Kernbereich) mit der östlichen Siedlung Brookwisch (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Nördlich des Gemeindegebietes und somit auch im direkten Nahbereich der zentralen Ortslage verläuft die Bundesstraße B 502. Somit besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und eine direkte Anbindung zur Landeshauptstadt Kiel sowie zum Unterzentrum Schönberg.

Der Schwerpunkt der Besiedlung innerhalb des Gemeindegebietes konzentriert sich auf die südlich der B 502 gelegene zentrale Ortslage. Östlich der Hauptortslage liegt die Siedlung Brookwisch, die direkt an das Gemeindegebiet Schönberg und an dessen Siedlungszusammenhang angrenzt. Nördlich der zentralen Ortslage liegt die Krokauer Mühle und südlich der zentralen Ortslage liegen noch weitere Hofstellen im Außenbereich, die auf Grund ihrer Außenbereichslage nicht Bestandteil dieser Untersuchung sind.

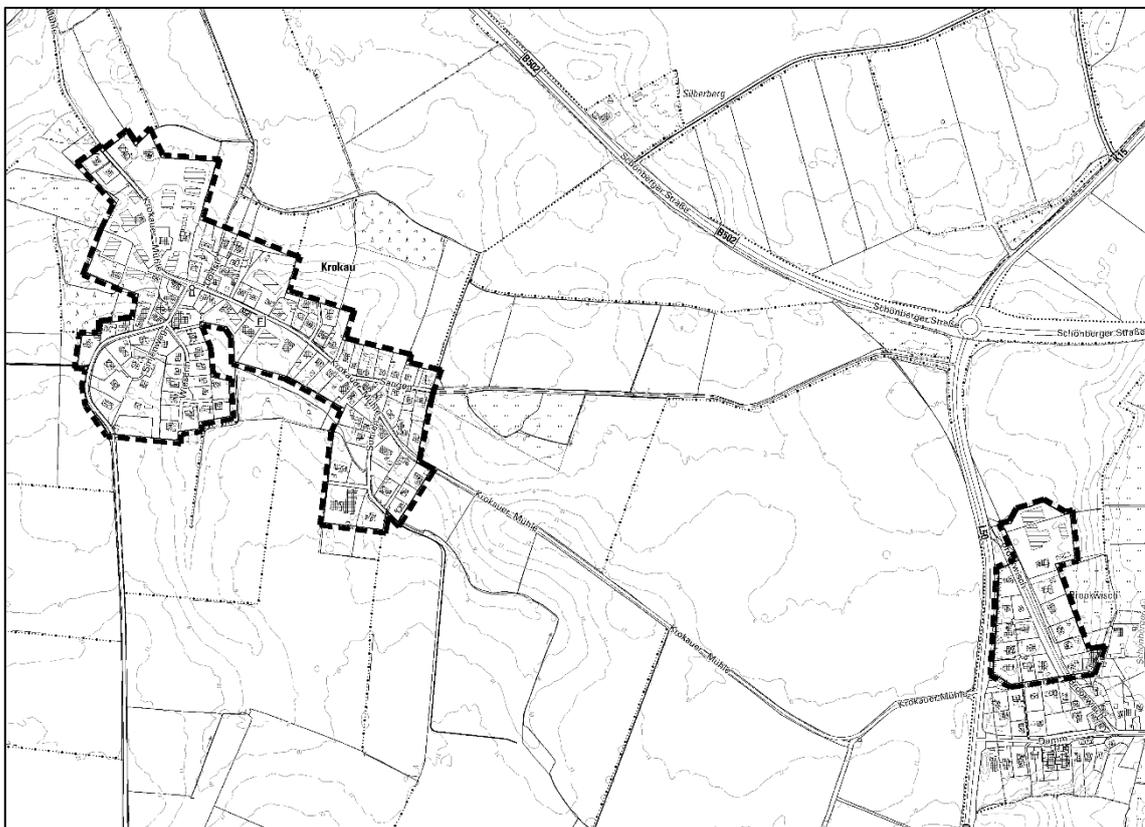
In die Untersuchung einbezogen wird jedoch der Bereich Brookwisch, da dieser auf Grund des Siedlungszusammenhanges mit Schönberg eindeutig als Innenbereich zu werten ist. Der westliche Bereich des Gebietes ist zudem durch den B-Plan Nr. 2 verbindlich überplant.

Die Bebauung innerhalb der Ortslage wird insbesondere im Verlauf der Dorfstraße noch durch Hofstellen mit den entsprechenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden geprägt, von denen einzelne Höfe noch bewirtschaftet werden.



Luftbild der Hauptortslage und dem Bereich Brookwisch (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der für die Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale maßgebende und zugrunde gelegte Betrachtungsbereich, der sich aus der Hauptortslage und dem Bereich Brookwisch zusammensetzt, ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.



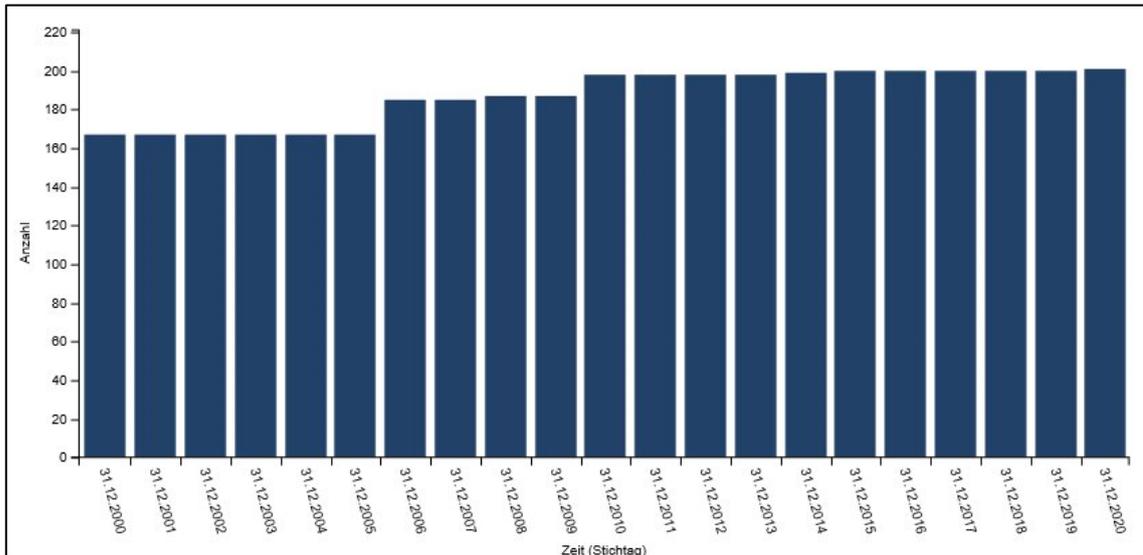
Betrachtungsbereiche

3. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBAUS IN DER GEMEINDE UND PROGNOSE BIS 2030

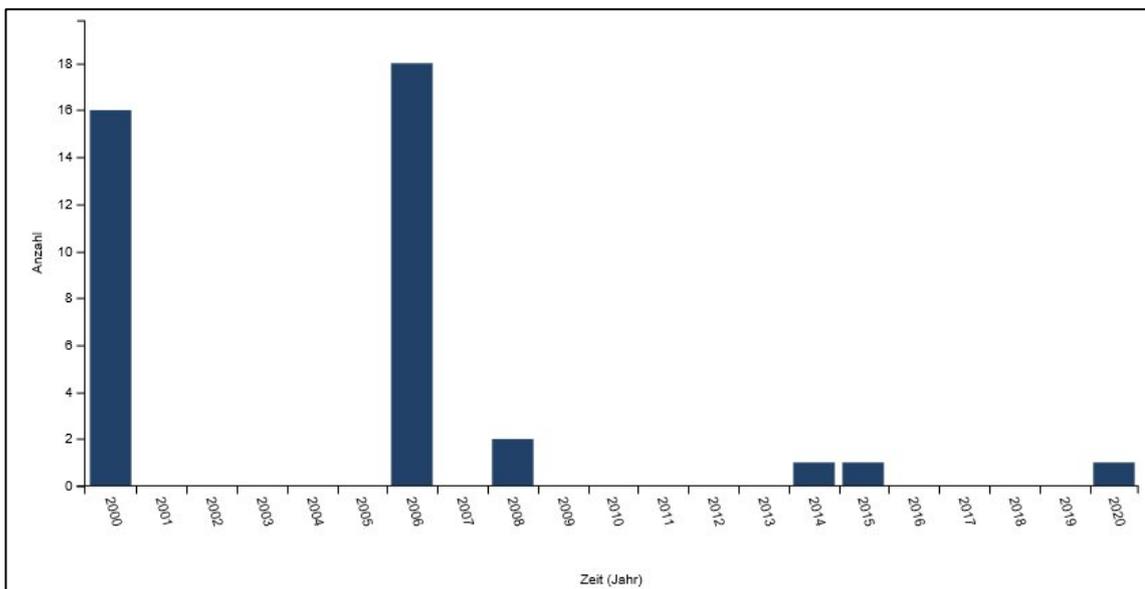
3.1. Bisherige Entwicklung in der Gemeinde Krokau

Auf Grund der Nähe zu Schönberg als Verwaltungs- und Einkaufsstandort sowie zu Kiel als Landeshauptstadt und der verkehrsgünstigen Lage hat sich Krokau zu einer attraktiven Wohnge-
meinde entwickelt.

In den vergangenen Jahren wurden in Krokau eine Reihe von Wohnbaugebieten erschlossen und bebaut. Hinzu traten Baumaßnahmen in der bebauten Ortslage durch die Nachverdichtung bis-
lang unterbenutzter bzw. unbebauter Grundstücke.



Wohnungsbestand am 31.12. eines jeden Jahres / 2000 - 2020 [Quelle: Statistikamt Nord]



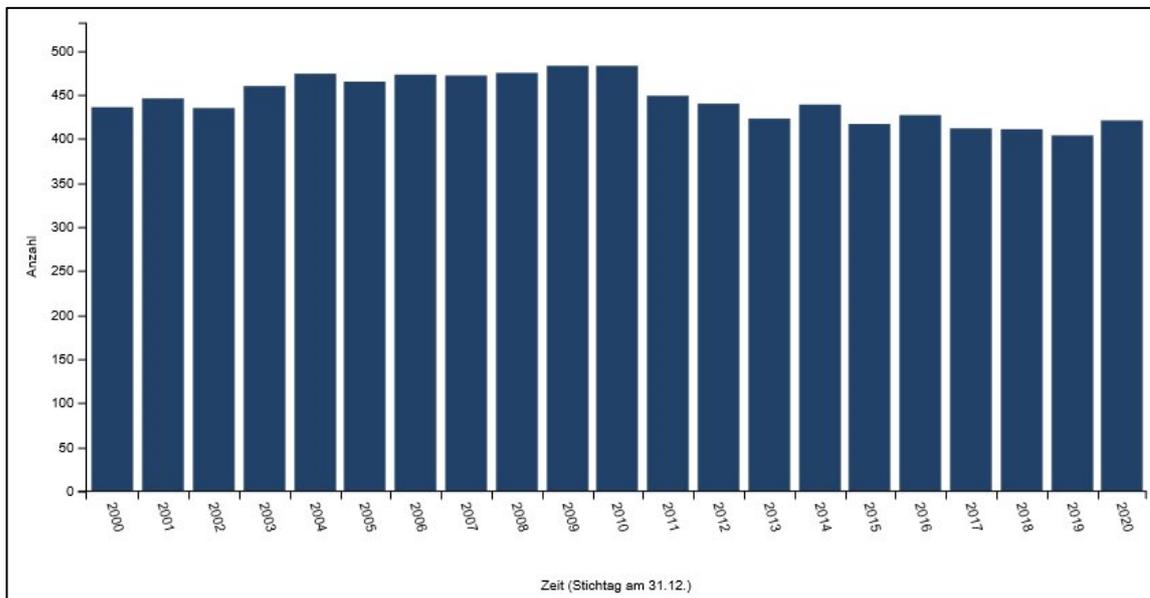
Baufertigstellungen (Wohnungen/Jahr) von 2000 - 2020 [Quelle: Statistikamt Nord]

Wie den vorhergehenden Grafiken zu entnehmen ist, nahm der Wohnungsbestand in der Ge-
meinde Krokau von Ende 2000 bis Ende 2020 von 167 Wohnungen im Jahr 2000 bis auf 201
Wohnungen im Jahr 2020 zu.

Diesen Zuwachs verdeutlicht auch die Grafik zu den Baufertigstellungen, die im gleichen Zeit-
raum 39 Baufertigstellungen aufweist. Die zeitlichen Schwerpunkte der Wohnungsbautätigkeit
lagen in den Jahren 2000 und 2006.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Krokau spiegelt sich auch ein Stück
weit in der Einwohnerentwicklung wider. Die Zeiten erhöhter Bautätigkeit schlagen sich auch in

einer Zunahme der Einwohner/innen nieder. Auf Grund der stetig größer werdenden durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner in m² (der Wert ist von 2000 bis 2020 von 35,6 m² auf 49,6 m² je Einwohner/in angestiegen) ist die Anzahl der Einwohner/innen jedoch von 436 im Jahre 2000 auf 421 im Jahre 2020 weitestgehend gleichgeblieben.



Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Krokau von 2000 bis 2020 [Quelle: Statistikamt Nord]

Derzeit ist innerhalb der zentralen Ortslage der Gemeinde lediglich ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

3.2. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Krokau

Entsprechend dem Regionalplan (REP) für den Planungsraum III und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 für Schleswig - Holstein (LEP) liegt die Gemeinde Krokau im Ordnungsraum und stellt keinen Siedlungsschwerpunkt dar. Demnach dürfen Wohnungen in einer Größenordnung von 15% bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 errichtet werden.

Wohnbauliche Entwicklungen sind bedarfsgerecht vorzunehmen. Eine ungefähre Bedarfsabschätzung soll durch die Gemeinde erfolgen, die aktuelle Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bildet dafür die wesentliche Grundlage.

Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein wurde im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig - Holstein durch die empirica ag erstellt und im Juni 2017 veröffentlicht. Diese betrachtet die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2030.

Die Studie der empirica ag gliedert das Land in ähnlich strukturierte Teilräume. Für diese Teilräume wurden Prognosen getroffen, welche sich auf die einzelnen Gemeinden übertragen lassen. Die Gemeinde Krokau wurde teileräumlich den sonstigen Gemeinden im ländlichen Raum des Kreises Plön zugeordnet.

Entsprechend der Prognose wurde bis 2020 ein Wachstum und anschließend bis 2030 eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl prognostiziert. Die Haushaltszahlen sollten bis 2024 stagnieren und dann bis 2030 langsam schrumpfen. Die Studie ging davon aus, dass der Neubaubedarf sich insbesondere auf die Jahre bis 2020 konzentrieren wird. In den Folgejahren soll sich der Bedarf stark abschwächen.

Umgerechnet auf die Gemeinde bestand somit bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 2,0 Wohneinheiten (WE), im Zeitraum von 2020 bis 2024 besteht ein Bedarf von jährlich ca. 0,5 WE und im Zeitraum 2025 bis 2030 nur noch ein Bedarf an ca. 0,3 WE jährlich. Insgesamt besteht somit im Zeitraum von 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 14 WE in der Gemeinde Krokau, wobei zwei Drittel des Bedarfs kurzfristig in den Jahren bis 2020 anfallen sollte. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wurde bzw. wird mit ca. 33% prognostiziert.

Die Studie stellt anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studie liefert insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Auf Grund der Tatsache, dass eine wohnbauliche Entwicklung in den letzten Jahren auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit bzw. fehlender Angebote nicht in der prognostizierten Größenordnung erfolgt ist (2 Baufertigstellungen von 2015 bis 2020), der guten Verkehrsanbindung sowie der räumlichen Lage der Gemeinde in guter Zuordnung zur Landeshauptstadt Kiel sowie der Nähe zu Schönberg als Verwaltungs- und Einkaufsstandort kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Krokau über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt.

Innerhalb der ländlichen Räume und verglichen mit Gemeinden ähnlicher Größenordnung und Struktur verfügt die Gemeinde Krokau auf Grund der o.g. Aspekte über einige Standortbedingungen, die für eine langfristige Attraktivität als Wohnstandort sprechen. Insofern ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren für die Gemeinde Krokau trotz des insgesamt prognostizierten Rückganges der Einwohnerzahl sowie der beschriebenen demografischen Veränderungen eine Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten ist.

Wie bereits beschrieben wird in Krokau dabei künftig und wie auch bisher die Nachfrage nach kleinen Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten im Vordergrund stehen.

Für die Erfüllung der entstehenden Nachfrage nach Wohnraum für kleine Haushalte würde sich theoretisch sehr gut eine Nachnutzung aufgegebener innerörtlicher Hofstellen eignen.

4. METHODIK DER UNTERSUCHUNG

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert in den weiteren Kapiteln die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Krokau. Im Einzelnen wurden hierzu folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

Erfassung des Innenentwicklungspotentials

- Ermittlung erforderlicher Grundlagen: Strukturdaten der Gemeinde, Luftbilder, vorhandene gemeindliche Planungen
- Abgrenzung des Betrachtungsbereiches
- Erfassung von Potentialflächen für die Innenbereichsentwicklung
- Abstimmung der Ergebnisse der Erfassung mit der Gemeinde

Bewertung des Innenentwicklungspotentials

- Vorentwurf der Bewertung der Potentialerfassung anhand von Bewertungskriterien zur Beteiligung von Grundstückseigentümern, Bürgern und Behörden
- Auswertung von Beteiligung und Befragung
- Entwurf der Bewertung der Potentialerfassung zur abschließenden Beratung

Dokumentation des Siedlungsentwicklungspotentials

Darstellung der Ergebnisse der Erfassung in Plan und Text sowie von vereinheitlichten und fortschreibungsfähigen Datenblättern

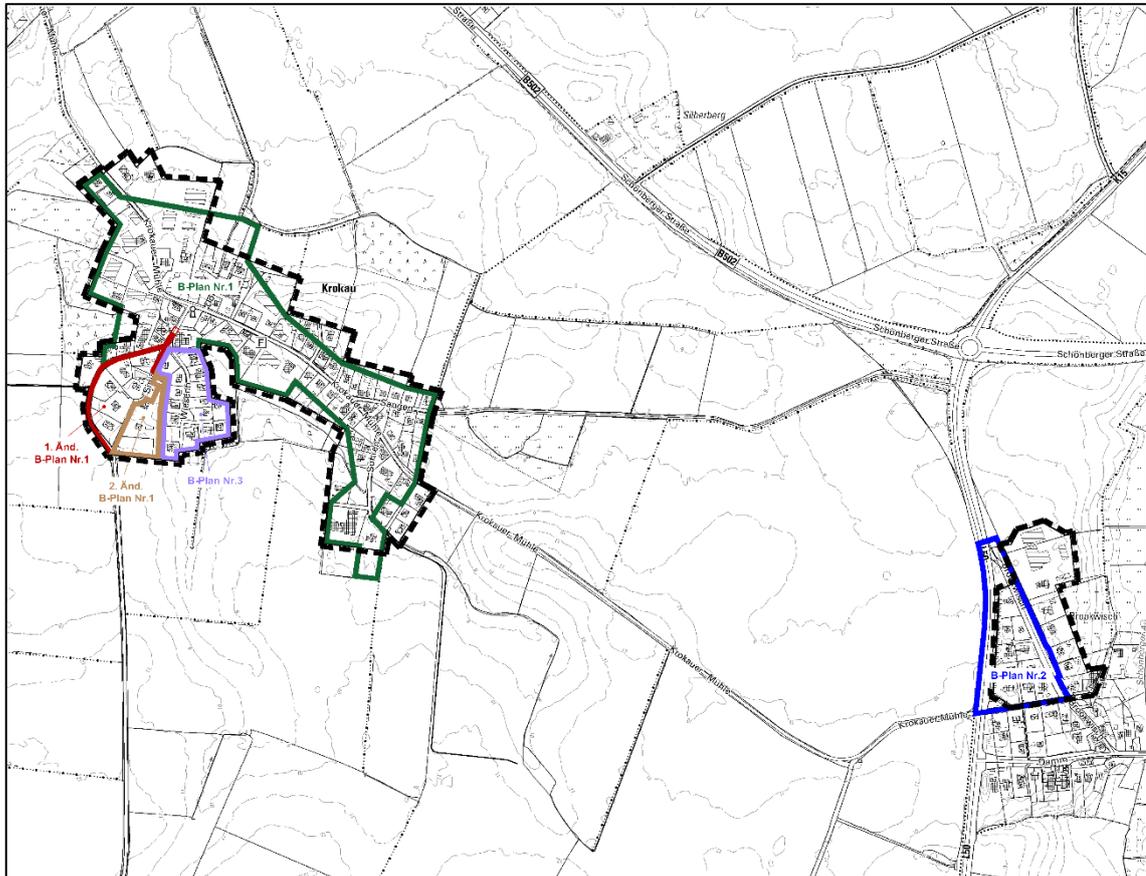
5. BESTANDSAUFNAHME

Durch Auswertung von Luftbildern, Flurkarte, den vorliegenden gemeindlichen Planungen und den Informationen der Gemeinde wurden die Baulücken / teilbaren Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Leerstände ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Dabei wurde berücksichtigt, ob die Flächen bebaut und wohnbaulich genutzt werden sowie ob die vorhandene Bebauung auch zukünftig genutzt werden kann.

Im Sommer 2021 wurden diese Flächen vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurde das im Zusammenhang bebaute Siedlungsgebiet nach weiteren

Potentialflächen untersucht. Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch mündliche Informationen des Bürgermeisters.

Auf diese Weise wurden insgesamt 13 Potentialflächen als Baulücken und in Form von landwirtschaftlichen Hofstellen ermittelt, die anschließend einer genauen planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird in den folgenden Abschnitten beschrieben und in den beiliegenden Datenblättern (Anlage 2) ausführlich dokumentiert.



Überlagerung der Betrachtungsbereiche mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde

6. PLANERISCH-FACHLICHE BEWERTUNG

Die 13 Flächen, die sich nach Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigung und Abstimmung mit der Gemeinde als realistische Potentialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wird anschließend eine Kategorisierung vorgenommen.

6.1. Planungsrechtliche Bewertung

Zur Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Potentialflächen wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Wie sind die Potentialflächen im Flächennutzungsplan dargestellt?
- Liegen die Potentialflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder ist die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen?

6.2. Städtebauliche Bewertung

Ergänzend zur planungsrechtlichen Bewertung wurden die Potentialflächen auf folgende Fragestellungen hin betrachtet:

- Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise, nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?
- In welchem Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?

- Welche Bedeutung kommt der Potentialfläche für das Orts- und Landschaftsbild zu bzw. würde eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen? Dabei wurden Aspekte der prägenden Wirkung aus Sicht des Denkmalschutzes, als Grün- und Freifläche für die Erholung oder für den Naturschutz ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung einer durch die nähere Umgebung bestimmten Grundstücksmindestgröße.
- Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?
- Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potentialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen? In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksspezifische Eigenschaften wie der Zuschnitt der Fläche, das Relief, der Untergrund, Aufwand für ggf. erforderliche Gebäudeabrisse oder vorhandene bzw. vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Schließlich ist – sofern hierzu eine Aussage möglich ist – auch die Absicht bzw. die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur wohnbaulichen Nutzung der Potentialfläche heranzuziehen.

6.3. Ergebnisse einer Eigentümerbefragung

Eine Eigentümerbefragung ist zum derzeitigen Stand der Ausarbeitung noch nicht erfolgt.

7. EMPFEHLUNGEN ZUM PLANERISCHEN UMGANG MIT DEN POTENTIALFLÄCHEN

Vor dem Hintergrund der erfolgten Ausführungen soll die Bedeutung der Potentialflächen für die Innenentwicklung der Gemeinde abschließend bewertet werden, um daraus Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den Innenentwicklungspotentialen abzuleiten.

Der hier vorliegende Stand der Untersuchung enthält die nach fachlicher Beratung durch das mit der Untersuchung beauftragte Planungsbüro von den politischen Gremien der Gemeinde vorgenommene Bewertung, die im weiteren Verfahren unter Beteiligung der maßgeblichen Behörden abgestimmt werden soll. Zur Bewertung sind die Potentialflächen den folgenden Kategorien zugeordnet worden:

- **Kategorie A:** „geeignet“
Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse
- **Kategorie B:** „möglich“
Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen
- **Kategorie C:** „planbar“
Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung oder mit schwerwiegenden Realisierungshemmnissen ohne mittelfristige Realisierungsaussicht
- **Kategorie D:** „ungeeignet“
Flächen ohne Planungsempfehlung oder ohne Realisierungsaussicht

Die folgende tabellarische Übersicht der untersuchten Potentialflächen zeigt, dass innerhalb des definierten Betrachtungsbereiches der Gemeinde Krokau drei Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt 3 bis 6 Wohneinheiten zu schaffen.

Nr.	Adresse	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
1	Wiesenhof 12	1 - 2			
2	Sinjenweg 1	1 - 2			
3	Söhren 6	1 - 2			
4	Söhren 1		1 - 2		
5	Dorfstraße 29		1 - 2		
6	Dorfstraße 38		1 - 2		
I	Hörn 8		1 - 2		
A	Dorfstraße 38			?	

B	Dorfstraße 25 - 29			?	
C	Dorfstraße 22			6 - 12	
D	Dorfstraße 15			6 - 12	
E	Söhren 6 - 10			?	
F	Brookwisch 20			6 + ?	
SUMME:		3 - 6	4 - 8	18 - 30	

Übersicht der Innenentwicklungspotentiale

Auf vier weiteren Flächen liegen ebenfalls baurechtliche Voraussetzungen für 4 bis 8 Wohneinheiten vor. Hier bestehen allerdings erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B), die jedoch als überwindbar eingeschätzt werden. Bei der Fläche I handelt es sich um einen Leerstand. Das bestehende Gebäude wird als abgängig eingeschätzt. Insofern handelt es sich hier um einen Ersatzbau für bereits bestehende Wohneinheiten.

Insgesamt kann für Krokau also ein kurz- bis mittelfristiges Innenentwicklungspotential für 7 bis 14 Wohneinheiten festgestellt werden, für die Baurechte bereits bestehen. Die Aktivierung dieser Flächen kann durch die Gemeinde z.B. durch eine aktive Eigentümeransprache unterstützt werden.

Erfahrungsgemäß liegt die Schwierigkeit bei der Aktivierung derartiger Flächen in den mitunter stark divergierenden Eigentümerinteressen, die sich zwischen dem Wunsch, die große Gartenfläche für die eigenen Kinder bebauen zu können, und deren völliger Freihaltung für die abschließliche Gartennutzung bewegt.

Ein wesentliches Merkmal der Gemeinde Krokau sind die ortsbildprägenden Hofstellen insbesondere entlang der Dorfstraße. Im Betrachtungsbereich der Hauptortsanlage befinden sich insgesamt 5 Hofstellen bzw. ehemalige Hofstellen mit überwiegend großen Nebengebäuden. Alle Hofstellen würden sich aus städtebaulicher Sicht prinzipiell eignen, um sie zu Wohnzwecken umzunutzen. Dies ist durch Umnutzung oder den Abriss bestehender landwirtschaftlicher Gebäude und Neubau teilweise bereits erfolgt (Fläche E).

Auf zwei Hofstellen (Flächen A und B) wird noch aktive Landwirtschaft betrieben. Auf der Hofstelle A befindet sich eine Schweinemast sowie eine Legehennenhaltung und die Hofstelle B beherbergt eine Hofschlachtereier.

Für die vorgenannten Flächen sind kurz- bis mittelfristige Nutzungsaufgaben bzw. Veränderungen am derzeitigen Zustand nicht wahrscheinlich.

Zwei der Hofstellen (Flächen C und D) werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und haben auch noch keine Neunutzung erfahren, die die bestehenden Gebäudestrukturen fortnutzen würden. Hier muss kurz- bis mittelfristig damit gerechnet werden, dass es zu wesentlichen Veränderungen bis hin zu einem Gebäudeabriss und einer kompletten Neubebauung kommen kann.

Aufgrund der Größe der Flächen und der vorhandenen Baukörper sowie der Schwierigkeiten etwaige Nutzungsänderungen und bauliche Veränderungen auf den Hofstellen im Vorwege planungsrechtlich verlässlich zu beurteilen, ist der Umfang des Entwicklungspotentials auf diesen Flächen nicht seriös exakt zu beziffern. Daher wird eine Größenordnung an möglichen Wohneinheiten, die auch sehr stark von der Art der Bebauung abhängig ist, für die Hofstellen C und D nur grob überschlägig und für die übrigen Hofstellen gar nicht angegeben.

Obwohl sich die Flächen der Hofstellen allesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden, werden diese trotzdem der Kategorie C zugeordnet. Hier wird der Gemeinde grundsätzlich für alle bestehenden und ehemaligen Hofstellen empfohlen, die Entwicklungen zu verfolgen und bei anstehenden Veränderungen größeren Umfangs eine separate Bauleitplanung einzuleiten, um dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zielgerichtet steuern zu können.

Im Bereich Brookwisch befindet sich eine weitere Hofstelle, die innerhalb dieses Bereiches als Potentialfläche aufgenommen wird. Hier wird die Umnutzung von 6 bestehenden Ferienwohnungen zu Dauerwohnungen angestrebt. Weitere Entwicklungen sind hier im Bestand grundsätzlich vorstellbar, werden durch die Gemeinde jedoch nicht favorisiert. Der Bereich Brookwisch gehört auf Grund der Lage und räumlichen Zuordnung zu Schönberg erkennbar nicht zu den bebauten

Bereichen, die sich für eine künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde eignen würden. Um die Entwicklung in diesem Bereich zu steuern, ist bereits ein Bauleitplanverfahren (B-Plan Nr. 4) eingeleitet worden.

8. **UMFANG UND MÖGLICHKEITEN DER KÜNFTIGEN WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG**

Entsprechend dem Regionalplan (REP) für den Planungsraum III und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 für Schleswig - Holstein (LEP) liegt die Gemeinde Krokau im Ordnungsraum und stellt keinen Siedlungsschwerpunkt dar. Demnach dürfen Wohnungen in einer Größenordnung von 15% bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 errichtet werden.

Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Die Gemeinde Krokau verfügt zwar über Ferien- und Freizeitwohnungen, allerdings machen diese keinen besonders hohen Anteil am Gesamtbestand aus. Insofern ist eine spezielle Berücksichtigung dieses Wohnungstyps hier nicht erforderlich.

Auf der Basis vom 31.12.2020 ist in der Gemeinde Krokau bis 2036 (bzw. im Planungszeitraum des LEP) demnach die Errichtung von 30 dauerhaft genutzten Wohneinheiten möglich. Laut Statistikamt Nord sind seit 2021 keine neuen Wohneinheiten errichtet worden. Insofern sind derzeit bis 2036 zusätzlich 30 Wohneinheiten möglich.

Angesichts des ermittelten, kurz- mittelfristig verfügbaren Innenentwicklungspotentials von 7 bis 14 Wohneinheiten, könnten, wenn alle Flächen verfügbar wären, bis zu ca. 45 % des Entwicklungspotentials im Entwicklungszeitraum bis 2036 abgedeckt werden.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer der Grundstücke, die als realistische Potentialflächen bewertet wurden, nicht unbedingt beabsichtigen, diese Flächen kurz- bis mittelfristig zu bebauen oder zu verkaufen. Diese Interessenlage kann sich zwar beispielsweise aufgrund veränderter familiärer Situationen oder Eigentumsverhältnisse, kurzfristig verändern, andererseits kann eine aktuell bestehende Investitionsbereitschaft aber auch aus ähnlichen Gründen verzögert oder aufgegeben werden. Um die Interessenlage genauer beurteilen zu können, ist eine Eigentümerbefragung durch die Gemeinde empfehlenswert.

Es kann jedoch erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass bis 2036 tatsächlich nur ca. 1/3 des beschriebenen Potentials tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Flächen theoretisch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotentials davon ausgegangen, dass ca. 2 bis 4 Wohneinheiten bis 2036 realisiert werden könnten, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen. Eine der Potentialflächen stellt dabei einen Ersatzbau dar, wo bereits bestehenden Wohneinheiten durch einen möglichen Neubau ersetzt werden.

Mit der bereits beschriebenen Umnutzung von 6 Ferienwohnungen zu Dauerwohnungen im Bereich Brookwisch werden hinsichtlich der Statistik keine neuen Wohneinheiten geschaffen. Diese sind dort bereits enthalten, da die statistische Erfassung nicht zwischen Dauer-, Zweit- und ferienwohnen unterscheidet. Ob und in welchem Umfang diese Einheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind, wäre weitergehend zu klären.

	Wohneinheiten
Wohnungsbestand am 31.12.2020 laut Statistikamt Nord	201
davon 15% bis 2030 wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	30
Fertigstellung von Wohnungen seit 2021	./.
aktueller wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	30
Kurz bis mittelfristiges Innenentwicklungspotential	7 - 14
realistisches Innenentwicklungspotential	2 - 4
Kontingent im Außenbereich	26 - 28

Übersicht der Wohnungsbauentwicklungspotentiale in der Gemeinde Krokau

Aufgrund dieser Abschätzung könnte die Gemeinde einen kleinen Teil des angenommenen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken.

Den größeren bzw. größten Anteil der Potentialflächen für eine künftige Wohnbauentwicklung stellen die bestehenden und ehemaligen Hofstellen dar. Für diese lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine verlässliche Größenordnung für den Umfang einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung benennen. Bei der endgültigen Nutzungsaufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung und Veräußerung kann es aber ebenso dazu kommen, dass die neuen Eigentümer eine alternative Nutzungsmöglichkeit der Hofstellen unter Mitnutzung der bestehenden Bausubstanz aufnehmen möchten und kein Interesse an eine wohnbaulichen Nachnutzung haben.

Grundsätzlich wird der Gemeinde empfohlen, sich offensiv um die Aktivierung (z.B. durch Eigentümeransprache) der innerörtlichen Potentialflächen zu bemühen, um hier attraktive Angebote sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen innerhalb der zentralen Ortslage zu schaffen. Dadurch könnte die bestehende dörfliche Struktur gestärkt und den im Falle zurückgehender Einwohnerzahlen drohenden Leerständen, entgegengewirkt werden.

Auf den Hofstellen C und D zeichnen sich aktuell Veränderungen ab. Hier kann ein größerer Anteil des gemeindlichen Wohnungsbaubedarfes abgebildet werden. Insofern sollten die Entwicklungen auch durch gemeindliches Handeln forciert werden. Insbesondere die Fläche C bietet sich für eine über die bislang bebaute Hofstelle hinausgehende Entwicklung an, die auch hinsichtlich der Erschließung angrenzender Flächen zu berücksichtigen wäre.

Wenn sich die künftige örtliche Nachfrage nicht durch Aktivierung von Flächen im Innenbereich abdecken lässt, sollte eine Entwicklung in den jetzigen Außenbereich zur Deckung des örtlichen Bedarfs zurückhaltend und mit Augenmaß erfolgen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund Potential für weitere Entwicklungen innerhalb des Planungszeitraumes des LEP bis 2036 zurückzubehalten, wenn sich auf derzeit nicht verfügbaren innerörtlichen Flächen, insbesondere den Hofstellen, Veränderungen ergeben sollten.

Die Größenordnung einer Entwicklung in den Außenbereich, die noch Raum für Maßnahmen der Innenentwicklung belässt, wird bei maximal ca. 22 bis 24 Wohneinheiten gesehen, wenn die Hofstellen C und D nicht zur Entwicklung kommen sollten.

Sofern mögliche Maßnahmen der Innenentwicklung den gemeindlichen Entwicklungsrahmen überschreiten ist gemäß der Fortschreibung des LEP 2021 eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Hierbei muss es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung handeln. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt oder
- ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung vermieden oder beseitigt werden soll, oder
- ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist.

Dies kann für die innerörtlichen Hofstellen bejaht werden.

Des Weiteren ist es gemäß LEP möglich, den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen geringfügig zu überschreiten, wenn

- die Ausschöpfung zuvor in hohem Maße durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt ist und
- es nachweislich einen dringenden Wohnungsneubaubedarf für die örtliche Bevölkerung gibt, der nur durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu decken ist.

Diese Regelung kommt ggf. zum Tragen, wenn sich die bauliche Entwicklung in der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung vollzieht und den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen erschöpft.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Krokau im seitens der Landesplanung vorgegebenen Rahmen zu ermitteln.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der bis 2036 eingeräumte Entwicklungsrahmen zurzeit nur in einem geringen Umfang innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der

Gemeinde möglich ist. Von dem ermittelten, kurz- mittelfristig verfügbaren Innenentwicklungspotential von 7 bis 14 Wohneinheiten, kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass bis 2036 tatsächlich nur ca. 1/3 des beschriebenen Potentials und damit ca. 2 bis 4 Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die bestehenden Hofstellen im Hinblick für eine künftige Wohnbauentwicklung gelegt werden. Diese würden bei einer entsprechenden Überplanung und Umnutzung neuen Wohnraum bieten. Hier empfiehlt es sich für die Gemeinde, die Entwicklung der ehemaligen und der noch bewirtschafteten Hofstellen aufmerksam zu verfolgen. Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus dieser Untersuchung könnten die sich hier ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Ortsentwicklung genutzt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Gemeinde die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung empfohlen, sobald konkrete Nutzungsänderungen auf den Hofstellen beabsichtigt werden.

Dies betrifft derzeit insbesondere die Hofstellen C und D. Die Fläche C bietet sich für eine über die bislang bebaute Hofstelle hinausgehende Entwicklung an, die auch hinsichtlich der Erschließung angrenzender Flächen zu berücksichtigen wäre.

Da die derzeit verfügbaren Innenentwicklungspotentiale begrenzt und vermutlich nicht vollständig innerhalb des Planungszeitraumes aktivierbar sind, erscheint eine Ausweisung von Bauflächen im jetzigen Außenbereich zur Deckung des örtlichen Bedarfs denkbar. Diese sollte vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens mit Augenmaß vorgenommen werden. Die Größenordnung einer Entwicklung in den Außenbereich, die noch Raum für Maßnahmen der Innenentwicklung belässt, wird bei maximal ca. 22 bis 24 Wohneinheiten gesehen, wenn die Hofstellen C und D nicht zur Entwicklung kommen sollten.

Auf Grund der Tatsache, dass eine wohnbauliche Entwicklung in den letzten Jahren auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit bzw. fehlender Angebote nicht in der prognostizierten Größenordnung erfolgt ist (2 Baufertigstellungen von 2015 bis 2020), der guten Verkehrsanbindung sowie der räumlichen Lage der Gemeinde in guter Zuordnung zur Landeshauptstadt Kiel sowie der Nähe zu Schönberg als Verwaltungs- und Einkaufsstandort kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Krokau über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt.

Neben der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau sollte die Gemeinde den geänderten Wohnbedarfen Rechnung tragen und darauf achten, auch Angebote für kleinere, altersgerechte Wohnungen bereitzustellen. Hierfür eignen sich in besonderem Maße die innerörtlichen Hofstellen.

10. **HINWEISE**

10.1. **Geruchsimmissionen**

Für die Hofstelle A am nördlichen Ortsrand von Krokau an der Dorfstraße 38 wurde hinsichtlich einer geplanten Neubebauung sowie Vergrößerung einer Legehennenhaltung durch Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein im März 2002 eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt, dessen Ergebnisse auch in diese Potentialuntersuchung zur Außenbereichsentwicklung mit eingeflossen sind. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass aufgrund der relativ kleinen Bestände nur sehr geringfügige Geruchsemissionen zu erwarten sind.