



# Innenbereichserhebung

der Gemeinde Krumbek, Kreis Plön

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:  
**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB**  
Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Stand: 23.10.2019

## 1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gem. § 30 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

- bestehende Infrastruktur, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung stärker nutzen;
- Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

## 2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Krumbek wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbilddauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit;
6. Befragung der Grundstückseigentümer;
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange;
8. Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
9. Erstellung des Endstandes.

## 3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation

Die Gemeinde Krumbek liegt im Amtsbereich Probstei, Kreis Plön. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Krumbek und der Splittersiedlung Ratjendorf. Das Gemeindegebiet grenzt direkt an die Gemeinde Schönberg an und befindet sich ca. 23 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt.

In Krumbek leben ca. 420 Einwohner (Wikipedia 2017), der Wohnungsbestand beträgt 177 Wohneinheiten (Stand 31.12.2009).

#### 4. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Durch den Zensus 2011, einer Bevölkerung-, Gebäude- und Wohnraumzählung, können Entwicklungen dargestellt werden. Es liegen für jede Gemeinde in der gesamten Bundesrepublik Werte aus der v.g. Zählung vor (Stichtag vom 09.05.2011, veröffentlicht im Mai 2013). Aus diesem Bericht geht hervor, dass in der Gemeinde Krumbek am 09.05.2011 404 Menschen lebten, die größten Bevölkerungsanteile liegen bei den Haushalten der 25 bis 39-jährigen (14,4%) und der 40 - 59-jährigen (32,9%).

Ausschnitt aus der Tabelle 1.1 Bevölkerung nach Geschlecht und weiteren demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion. (*Quelle Zensus 9. Mai 2011, statistisches Bundesamt*)

Altersklasse	Anzahl	in % (404 entspricht 100%)
Unter 3	9	2,2
3 bis 5	15	3,7
6 bis 9	23	5,7
10 bis 15	32	7,9
16 bis 18	19	4,7
19 bis 24	17	4,2
25 bis 39	58	14,4
40 bis 59	133	32,9
60 bis 66	21	5,5
67 bis 74	47	11,6
75 und älter	30	7,4

Aufgrund der vorliegenden Zahlen ist es durchaus vorstellbar, dass der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Krumbek in den nächsten Jahren stabil bzw. wachsend sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Baulücken/ Gebäudekatasters sind Rückschlüsse auf notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

#### 5. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

##### 5.1 Rechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

## **5.2 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB**

### **5.2.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB**

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar.

Für das Gemeindegebiet bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2 (2011);
- Bebauungsplan Nr. 3 (2003)

Die beiden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 sind weitestgehend vollständig umgesetzt.

### **5.2.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB**

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor. Den bedingt geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließung.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

### **5.2.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale**

Umnutzungspotentiale, häufig in Form ehemaliger Hofstellen, bieten Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hängt von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken.

## **6. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich**

### **6.1 Außenbereich im Innenbereich**

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung

die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

## 6.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

## 7. Ergebnisse

### Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet - 4 Flächen für 5 WE

Es befinden sich drei Baurechte gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und eine Baulücke gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 5) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.

### Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Bedingt geeignet - 3 Flächen für 3 WE

Nachverdichtungspotential im Innenbereich liegt in Form von drei 'bedingt geeigneten' Baulücken (Baulücke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4) vor. Hier steht einer kurzfristigen Entwicklung vor allem die Nutzung als Obstbaumgarten sowie landwirtschaftliche Immissionen entgegen.

### Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet - 2 Flächen für 35 WE

Bedingt geeignet - 2 Flächen für 51 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht aufgefunden werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen, insbesondere das Abrunden des Siedlungskörpers, die Möglichkeit die Flächen zu erschließen sowie mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich der Landschaftsbelange

### Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Es wurden keine Gebäudeleerstände identifiziert.

In der Hauptortslage Krumbek wurde das Umnutzungspotential **U1** in Form einer landwirtschaftlichen Hofstelle ausgemacht. Die Hofstelle befindet sich am südlichen Rand der Ortslage. Sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude sind nicht ortsbildprägend. Eine land-

wirtschaftliche Nutzung der Hofstelle scheint bereits aufgegeben worden zu sein. Die Hofstelle bietet durch Nachverdichtung oder gegebenenfalls Abriss und Neubau ein Nachverdichtungspotential im Innenbereich.

## 8. Vorläufiges Fazit

Es befinden sich drei Baurechte gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und eine Baulücke gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 5) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Baulücke Nr. 1 (**BL 1**) wird derzeit als Schafswiese und Gartengrundstück genutzt, ob und wann eine Bauwilligkeit seitens der Grundstückseigentümer besteht sollte durch eine Befragung abgefragt werden. Auch die Baulücke Nr. 6 (**BL 6**) wird als Garten genutzt. Die Baulücke Nr. 7 (**BL 7**) liegt brach und ist als Bauerwartungsland einzustufen. Bei der Baulücke Nr. 5 (**BL 5**) handelt es sich um eine Erweiterungsoption der bestehenden und ortsbildprägenden Hofstelle.

Es wurden bei der Ortsbegehung insgesamt drei weitere Baulücken (**BL 2**, **BL 3** und **BL 4**) identifiziert, welche jedoch aufgrund von Hemmnissen als bedingt geeignet eingestuft worden sind. Für die Baulücke (**BL 2**) und die Baulücke (**BL 3**) sind insbesondere die Nähe zur aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle und der daraus resultierenden Immissionen sowie die schwierige Erschließungssituation (lediglich über eine Privatstraße möglich) zu nennen. Die Baulücke (**BL 4**) hingegen wird als gut gepflegte Obstbaumwiese genutzt.

Eine geeignete Baufläche (**BFL 1**) befindet sich am östlichen Rand der Ortslage in Form einer Entwicklungsfläche im Außenbereich. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Landschaftsplan haben diese Fläche bereits als potentielle Siedlungserweiterung für Wohnbebauung dargestellt. Die Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 3 durch eine freigehaltene Straßentrasse vorbereitet.

Die Baufläche (**BFL 2**) befindet sich südlich der Bebauung der Paul-Jäger-Straße, von der die Fläche erschlossen werden kann. Eine bauliche Entwicklung der Baufläche (**BFL 2**) stellt eine sinnvolle Ortsarrondierung dar.

Die Baufläche (**BFL 3**) grenzt östlich an die Baufläche (**BFL 1**) und südlich an die Baufläche (**BFL 2**) an. Eine Entwicklung der Fläche (**BFL 3**) macht erst nach einer Entwicklung der Bauflächen (**BFL 1** und **BFL 2**) Sinn, da es sonst keine Abrundung des Siedlungsrandes wäre. Die Fläche wird als langfristiges Entwicklungspotential in das Gutachten aufgenommen.

Bei der Baufläche (**BFL 4**) im Ortsteil Ratjendorf handelt es sich um ein ehemals bebautes Grundstück. Das Gebäude war abgängig und wurde abgerissen. Der Ortsteil Ratjendorf ist bauplanungsrechtlich jedoch als Splittersiedlung und somit nach § 35 BauGB zu bewerten. Eine Neubebauung des Grundstückes kann dementsprechend nicht nach § 34 BauGB erfolgen.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Krumbek liegt gemäß LEP bei 19 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2017). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2017 und vorliegende Bauanträge.

**Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 18 Wohneinheiten.**

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

## **9. Hinweise**

### **9.1 Landwirtschaftliche Immissionen**

In der Gemeinde Krumbek (Ortslage) befinden sich drei aktive landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlichen Flächen und mit Tierhaltung (Schweine, Rinder), daher muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind.

### **9.2 Denkmalschutz**

Teile der überplanten Fläche befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesen Teilen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.