

**POTENTIALUNTERSUCHUNG
ZUR AUSSENBEREICHSENTWICKLUNG
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.....	7
4. Grundlagen der Untersuchung	8
4.1. Bestandsaufnahme	8
4.2. Planerisch-Fachliche Bewertung	8
4.3. Städtebauliche Bewertung.....	9
5. Umfang der künftigen Wohnungsbauentwicklung	9
6. Betrachtung und Bewertung möglicher Entwicklungsflächen in den Außenbereich	9
7. Zusammenfassung	11
8. Hinweise	12
8.1. Geruchsimmissionen.....	12

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung der Außenentwicklungspotentiale M.1:5.000

1. AUFGABENSTELLUNG

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

Zwar sollte das Ziel der Gemeinde sein, vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und z.B. durch eine weitergehende Eigentümeransprache zu aktivieren, aber erfahrungsgemäß werden die ermittelten Potentiale, auch wenn sie ohne Hemmnisse verfügbar sind, insbesondere auf Grund der Eigentumsverhältnisse und Eigentümerinteressen nicht vollständig umgesetzt.

Die Potentiale der Innenentwicklung sind in einem entsprechenden, eigenständigen Gutachten dargelegt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, für den örtlichen Bedarf an Dauerwohnungen, der nicht durch die Innenentwicklungspotentiale, die sich größtenteils aus Einzelgrundstücken unterschiedlichster Eigentümer zusammensetzen, befriedigt werden kann, in angemessenem Umfang Flächen für eine zusammenhängende Neubauentwicklung bereitzustellen.

Daher sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung mögliche Freiflächen im Siedlungszusammenhang betrachtet worden, die sich ggf. für eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein eignen würden.

Die im Folgenden dargestellte Untersuchung enthält die nach fachlicher Beratung durch das mit der Untersuchung beauftragte Planungsbüro von der Gemeinde vorgenommenen Bewertungen im Entwurf.

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.

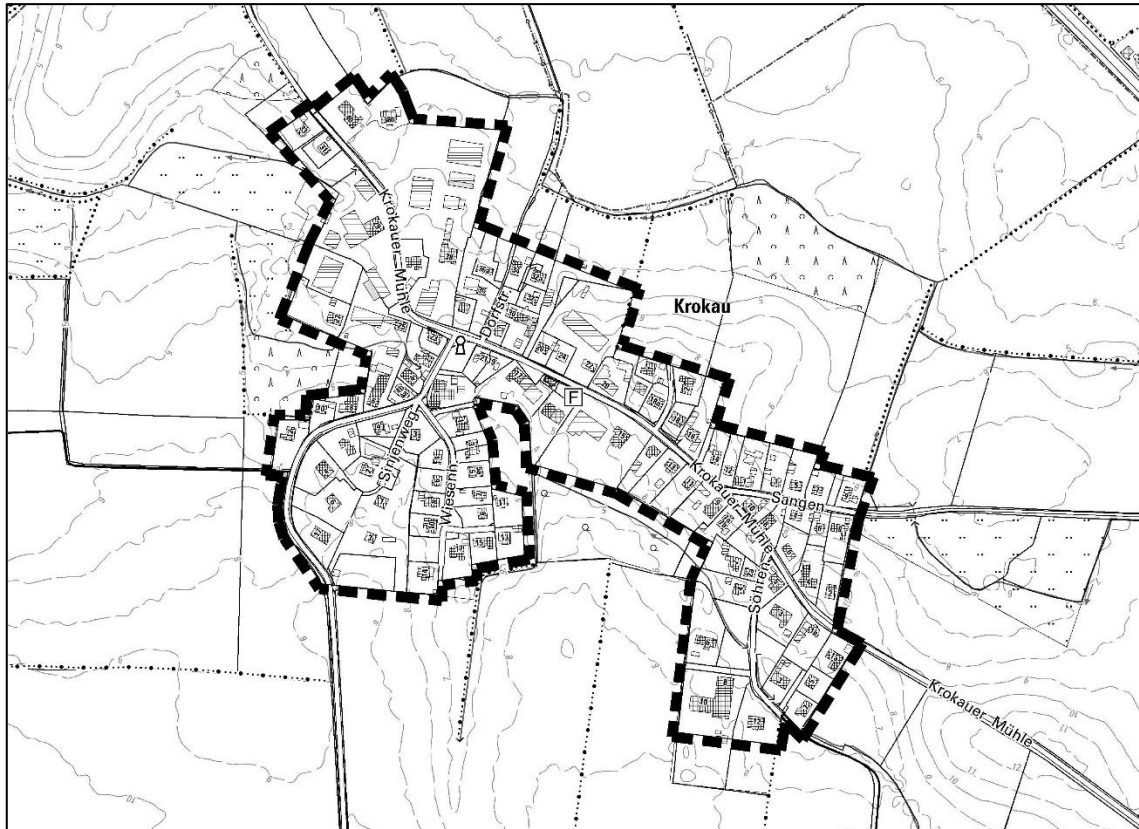
Der Bereich Brookwisch wird nicht in die Untersuchung einbezogen, da dort angrenzende Außenbereiche auf Grund der Lage und räumlichen Zuordnung zu Schönberg erkennbar nicht für eine künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde geeignet sind. Bauliche Entwicklungsmaßnahmen sollten sich in diesem Bereich auf den bereits bebauten Bereich bzw. ggf. auf die Umnutzung der Bestandsbebauung beschränken.

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 Ortslage (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der für die Untersuchung der Außenentwicklung maßgebende und zugrunde gelegte Betrachtungsbereich ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.



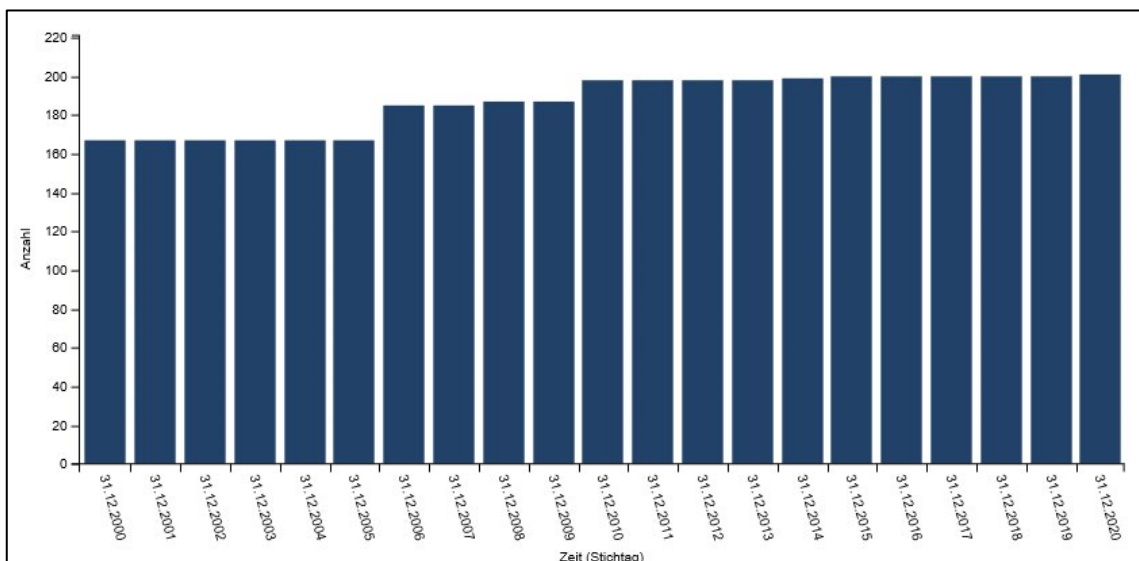
Betrachtungsbereich der zentralen Ortslage Krokau

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

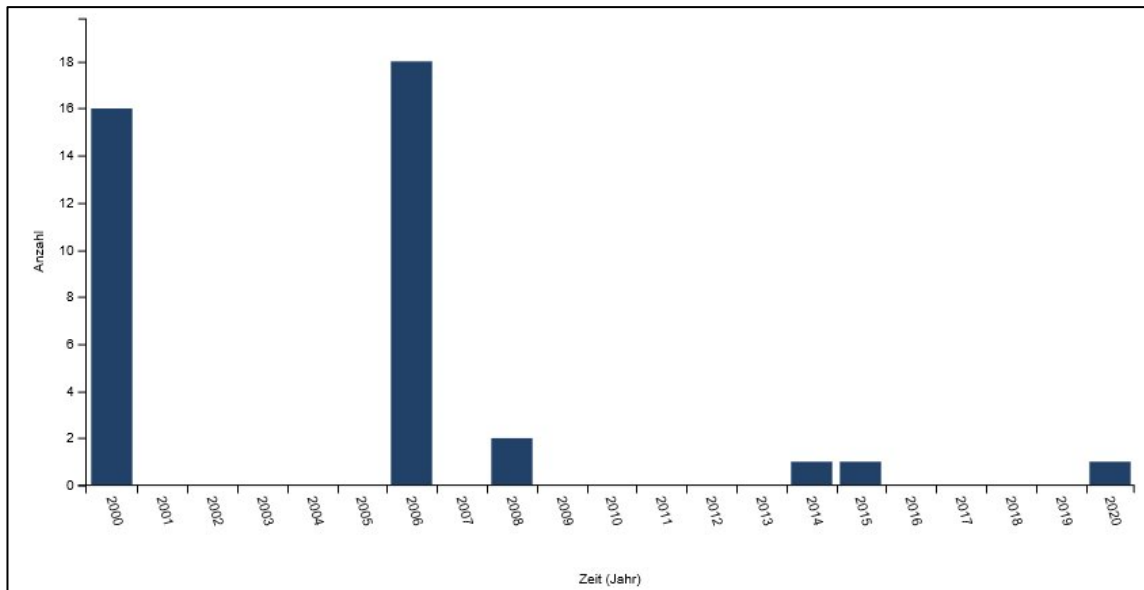
3.1. Bisherige Entwicklung in der Gemeinde Krokau

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]

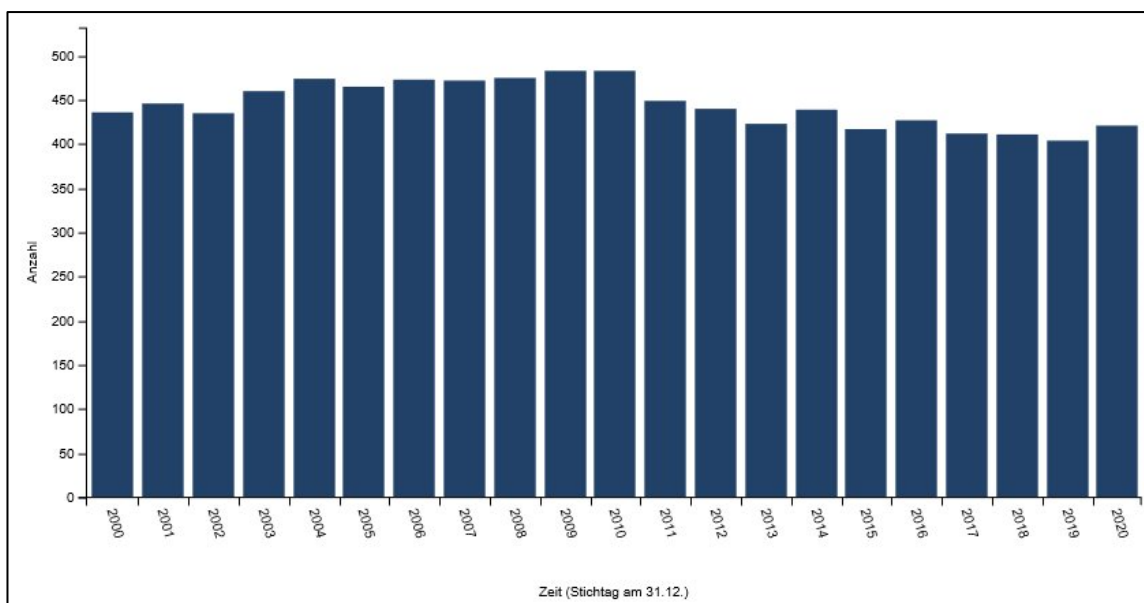


Baufertigstellungen (Wohnungen/Jahr) von 2000 - 2020 [Quelle: Statistikamt Nord]

Wie den vorhergehenden Grafiken zu entnehmen ist, nahm der Wohnungsbestand in der Gemeinde 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 Zeitraum 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 teilträumlich 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.

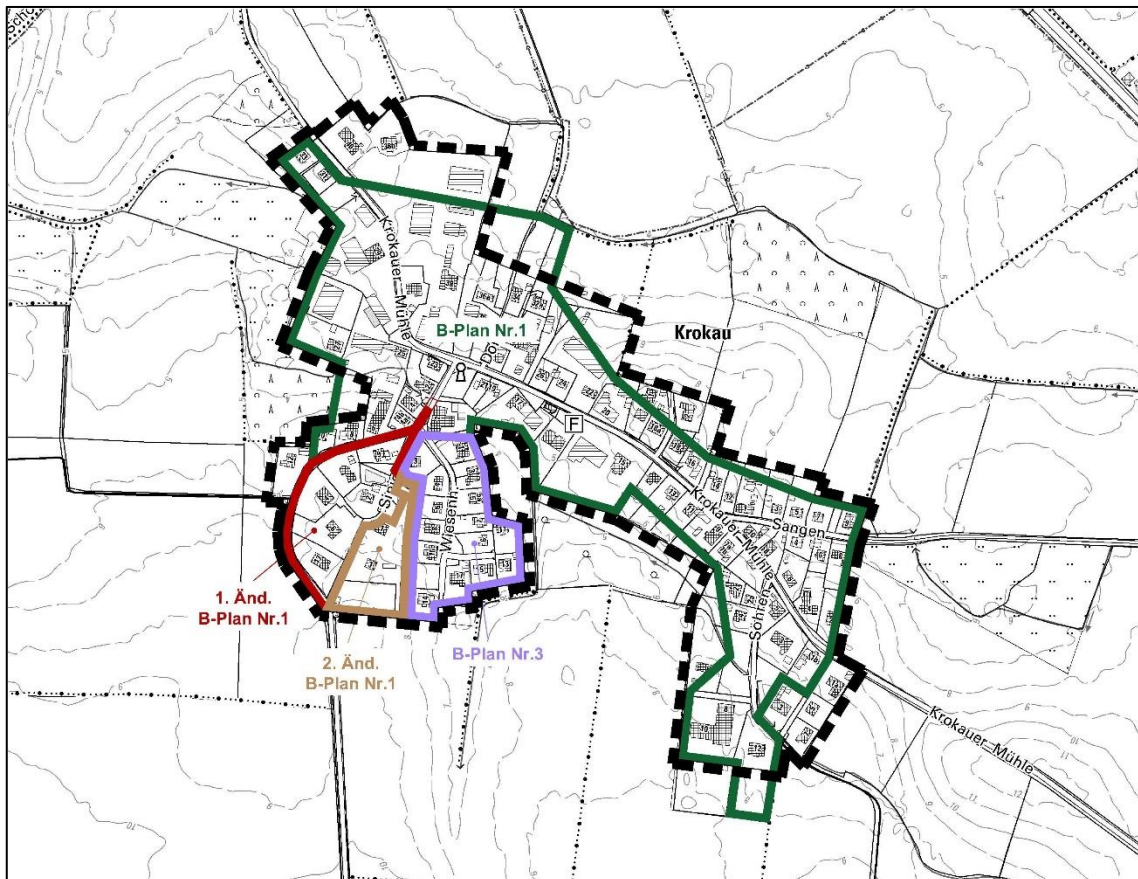
4. GRUNDLAGEN DER UNTERSUCHUNG

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert in den weiteren Kapiteln die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der möglichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich der Gemeinde Krokau.

4.1. Bestandsaufnahme

Die Betrachtung einer möglichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich nimmt zunächst alle in der Vergangenheit durch die Gemeinde ermittelten und z.B. im F-Plan dargestellten Flächen sowie Entwicklungsrichtungen auf und überprüft sie nach heutigen Maßstäben, um daraus eine deutliche Aussage zu möglichen geeigneten Siedlungsentwicklungsachsen zu treffen.

Ergänzend wurden Luftbilder, Flurkarten, vorliegende gemeindliche Planungen und Informationen der Gemeinde sowie von Fachbehörden ausgewertet, um untergenutzte Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Bereiche zu ermitteln, die sich auf Grund ihrer Lage für eine Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur anbieten.



Überlagerung des Betrachtungsbereiches mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde

Der Bereich Brookwisch wird nicht in die Untersuchung einbezogen, da dort angrenzende Außenbereiche auf Grund der Lage und räumlichen Zuordnung zu Schönberg erkennbar nicht für eine künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde geeignet sind. Bauliche Entwicklungsmaßnahmen sollten sich in diesem Bereich auf den bereits bebauten Bereich bzw. ggf. auf die Umnutzung der Bestandsbebauung beschränken.

4.2. Planerisch-Fachliche Bewertung

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

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

4.3. Städtebauliche Bewertung

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

- 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 berücksichtigt.
- Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?
- Bestehen Restriktionen hinsichtlich übergeordneter Fachplanung bzw. Aussagen (z.B. Biotopverbund, Gewässerschutzstreifen).
- Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potentialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen?

5. UMFANG 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.

6. BETRACHTUNG UND BEWERTUNG MÖGLICHER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN IN DEN AUßENBEREICH

Ziel der Gemeinde sollte sein, vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und z.B. durch eine Eigentümeransprache zu aktivieren. Wie die Untersuchung zeigt, stehen jedoch die nur wenigen vorhandenen innerörtlichen Potentialflächen in Form von Baulücken aus verschiedenen Gründen nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Während einige Hofstellen innerhalb der Ortslage noch bewirtschaftet werden, zeichnen sich auf den Hofstellen C und D aktuell Veränderungen ab. Hier könnte ein größerer Anteil des gemeindlichen Wohnungsneubaubedarfes abgebildet werden. Insofern sollten die Entwicklungen durch die Gemeinde beobachtet und ggf. 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.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, für den örtlichen Bedarf an Dauerwohnungen, der nicht durch die Innenentwicklungspotentiale, die sich aus Einzelgrundstücken unterschiedlichster Eigentümer sowie den innerörtlichen Hofstellen zusammensetzen, befriedigt werden kann, in angemessenem Umfang Flächen für eine zusammenhängende Neubauentwicklung bereitzustellen.

Generell sollte sich eine künftige Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Krokau beschränken. Eine wohnbauliche Entwicklung in den Außenbereich ist in der Siedlung Brookwisch bereits aufgrund der gefangenen Lage zwischen der Landesstraße L50 im Westen sowie der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schönberg im Osten und Süden weder realistisch umsetzbar noch politisch gewollt. Insofern wird die Betrachtung im Sinne einer Prüfung von alternativen Entwicklungsmöglichkeiten auf die Hauptortslage beschränkt.

Die Betrachtung einer möglichen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich nimmt zunächst alle in der Vergangenheit durch die Gemeinde ermittelten und z.B. im F-Plan dargestellten Flächen sowie im Landschaftsplan dargestellten Flächen sowie Entwicklungsrichtungen auf und überprüft

sie nach heutigen Maßstäben, um daraus eine deutliche Aussage zu möglichen geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen zu treffen.

Ergänzend wurden Luftbilder, Flurkarten, vorliegende gemeindliche Planungen und Informationen der Gemeinde ausgewertet, um untergenutzte Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Bereiche zu ermitteln, die sich auf Grund ihrer Lage für eine Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur anbieten.

Es wurden so insgesamt drei mögliche und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsflächen im Außenbereich identifiziert.

Die drei Flächen sind im Folgenden bezüglich ihrer Eigenschaften zusammengefasst beschrieben:

I: Ortsabrundung, Erschließung vorbereitet und möglich, ca. 35 Wohneinheiten (WE)

Die ca. 3,8 ha große Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Krokau. Im Süden grenzt dementsprechend Bebauung, bestehend aus primär Einzelhäusern sowie einer Gastwirtschaft, an die Fläche an. Im östlichen Bereich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle C sowie der gemeindliche Spielplatz. Der nördliche Bereich wird durch weitere landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und einer Maßnahmenfläche begrenzt. Bei einer Überplanung der Fläche wäre mit der Forstbehörde zu klären, ob aufgrund der Lage des Waldes, tatsächlich der 30m breite Waldabstandstreifen einzuhalten ist. Im Osten wird die Fläche durch einen bestehenden Knick von der freien Landschaft abgegrenzt.

Aufgrund der Flächengröße sollte die Fläche in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Hierbei bietet es sich an, die Entwicklung im westlichen Bereich zu beginnen und dann in östliche Richtung fortzuführen, da auf diese Weise der Siedlungsrand Stück für Stück ergänzt und somit auch abgerundet werden kann. Da die im westlichen Bereich direkt angrenzende Hofstelle C nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und auch noch keine Neunutzung erfahren hat, muss kurz- bis mittelfristig damit gerechnet werden, dass es zu wesentlichen Veränderungen bis hin zu einem Gebäudeabriss und einer kompletten Neubebauung kommen kann. Der 1. Bauabschnitt der Fläche I und die Umnutzung der Hofstelle C sollten dementsprechend im Zusammenhang konzeptionell überplant werden.

Die Erschließung der Fläche ist über insgesamt drei Stichwege ausgehend von der Dorfstraße möglich. Die Stichwege sind ausreichend breit für eine Erschließung der Bauabschnitte. Bei einer Umnutzung der Hofstelle C kann die Fläche I auch über die Hofstelle mit erschlossen werden, was als vorteilhaft anzusehen wäre.

Der Ursprungsflächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan der Gemeinde wurde die Fläche bereits als Potentielle Fläche für die Ortserweiterung dargestellt.

II: Ortsabrundung, Erschließung vorbereitet und möglich, ca. 12 WE

Die ca. 1,2 ha große Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Krokau. Im Osten wird die Fläche durch die Straße Hörn begrenzt. Im Süden grenzt ein Knick die Fläche von der freien Landschaft ab. Im Westen setzt sich die landwirtschaftliche Fläche weiter fort. Hier wäre also eine neue Abgrenzung zur freien Landschaft in Form eines Knicks oder einer Gehölzanpflanzung anzulegen.

Die Erschließung der Fläche ist als Straßenrandbebauung über die Straße Hörn möglich.

Der Ursprungsflächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan wurde der nördliche Bereich der Fläche als Fläche mit bedingter Eignung für die Ortserweiterung und der restliche Bereich als Fläche mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Für den südwestlichen Bereich der Fläche II wurde im Landschaftsplan eine Abgrenzung der Ortsentwicklung dargestellt.

III: Ortsabrundung, Erschließung vorbereitet und möglich, ca. 60 WE

Die ca. 6,5 ha große Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Krokau. Im Norden und Osten grenzt die Fläche teilweise an Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern und einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofstelle E, an. Die Grundstücke weisen stellenweise sehr große und markante Hausgärten auf. Weiterhin befindet sich nordöstlich der Fläche ein gesetzlich geschütztes Biotop. Im Süden setzt sich die

landwirtschaftliche Fläche weiter fort. Hier wäre also eine neue Abgrenzung zur freien Landschaft in Form eines Knicks oder einer Gehölzanpflanzung anzulegen. Im Osten wird die Fläche durch die Straße Hörn begrenzt.

Auf der Fläche verlaufen zwei Knicks in Nord-Süd-Richtung und sind bei einer Überplanung der Fläche dementsprechend zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollte bei einer Entwicklung der Fläche auch eine Biotopverbundachse zwischen dem nördlich gelegenen Biotop und der freien Landschaft mit bedacht werden, die sich ggf. mit dem Erhalt des Knicks kombinieren lassen könnte.

Aufgrund der Flächengröße sollte die Fläche in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Hierbei bietet es sich sowohl an, die Entwicklung im westlichen Bereich zu beginnen und dann in östliche Richtung fortzuführen, als auch die die Entwicklung im östlichen Bereich zu beginnen und dann in westliche Richtung fortzuführen.

Die Erschließung der Fläche ist im westlichen Bereich über die Straße Hörn, im nördlichen Bereich über den Stich ausgehend von der Straße Wiesenhof und im östlichen Bereich über einen Stichweg über die Hofstelle E möglich. Bei einer abschnittswisen Gesamtentwicklung könnte eine südlich gelegen Verknüpfung der westlichen und der östlichen Ortslage erfolgen.

Der Ursprungsflächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan wurde der nordöstliche Bereich der Fläche als Fläche mit bedingter Eignung für die Ortserweiterung und der restliche Bereich als Fläche mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Für den nordwestlichen Bereich der Fläche III wurde im Landschaftsplan eine Abgrenzung der Ortsentwicklung dargestellt. Weiterhin stellt der Landschaftsplan noch einen naturnahen Fließgewässerabschnitt dar.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorangegangene Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit den Ziffern I bis III bezeichneten Flächen derzeit als die sinnvollsten Entwicklungsoptionen erscheinen.

Vor dem Hintergrund der Einbindung in das Siedlungsgefüge und der Bewahrung einer kompakten Siedlungsstruktur, der Möglichkeit das Umnutzungspotential der Hofstelle C konzeptionell mit einzubinden, der Darstellung im Landschaftsplan sowie künftiger Entwicklungsoptionen erscheint die Fläche I als die derzeit städtebaulich sinnvollste Lösung für eine Entwicklung in den Außenbereich.

Die dargestellten Flächenpotentiale II und III sind demnach als alternative bzw. langfristige Entwicklungsoptionen anzusehen, wenn sich ein entsprechender Wohnungsneubaubedarf abzeichnen sollte.

Von einer Entwicklung in nordwestliche sowie östliche Richtung entlang der Dorfstraße wird derzeit abgeraten, da es sich bei beiden Entwicklungsrichtungen um keine sinnvolle Ortsarrondierung des Siedlungsrandes, sondern um eine Verfestigung einer bandartigen Entwicklung in den Außenbereich handelt und zu dem derzeitigen Planstand in der Gemeinde weitaus geeignetere Flächen vorhanden sind. Weiterhin ist anzumerken, dass eine Entwicklung in nordwestliche Richtung bereits aufgrund der beiden noch aktiven Hofstellen A und B und deren Staub- und Geruchsemissionen nur schwer umsetzbar sein wird.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Untersucht wurden drei Freiflächen im Siedlungszusammenhang. Für die beiden Siedlungsentwicklungsachsen in westliche und östliche Richtung entlang der Dorfstraße wurde aus unterschiedlichen Gründen (z.B. derzeit bestehende Staub- und Geruchsbelastung, bandartige Entwicklung in den Außenbereich, keine städtebaulich sinnvolle Ortsarrondierung usw.) die Empfehlung ausgesprochen, eine wohnbauliche Entwicklung nicht weiter zu verfolgen. Auf Grund der Lage im Siedlungszusammenhang mit Schönberg gilt dies auch für den Bereich Brookwisch.

Die am besten geeignete Freifläche im Siedlungszusammenhang befindet sich mit einem Potential von ca. 35 Wohneinheiten nördlich der Bebauung der Dorfstraße (Fläche I). Die Eignung dieser Fläche ergibt sich zum einen bezüglich der möglichen Größenordnung der Fläche, die eine wohnbauliche Entwicklung in mehreren Bauabschnitten ermöglicht und somit der Bedarf auch langfristig abgedeckt werden kann und zum anderen aber vor allem auch der hier sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers. Es wird empfohlen, die Entwicklung eines ersten Abschnittes dieser Fläche in Kombination mit dem direkt angrenzende Umnutzungspotential der Hofstelle C mit erster Priorität zu verfolgen.

8. HINWEISE**8.1. 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.