
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Krokau

- Vorstellung des Baukonzeptes -

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
am 07.11.2016



Gliederung des Vortrages

1. Planungsanlass und übergeordnete Vorgaben
2. Planungsgrundlagen und Bestand
3. Baukonzept
4. Weitere Schritte
5. Fragen und Anregungen



1. Planungsanlass und übergeordnete Vorgaben

Planungsanlass

Konkreter Planungsanlass:

Der Eigentümer der Grundstücke Sinjenweg 1-3 ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, weitergehende, über die derzeitigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Gemeinde befürwortet eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Gebiet unter der Voraussetzung, dass der dörfliche Charakter erhalten bleibt.

Übergeordneter Planungsanlass:

Gemäß § 1 BauGB soll sich die wohnbauliche Entwicklung von Gemeinden zuerst auf noch verfügbaren Flächen in der Ortslage vollziehen. Der Flächenverbrauch im Außenbereich soll reduziert werden.

Ziele der Landesplanung:

Jede Gemeinde kann für den örtlichen Bedarf eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken unter Beachtung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens einleiten.

(Krokau liegt innerhalb des Ordnungsraums Kiel, stellt jedoch keinen Siedlungsschwerpunkt dar. Die wohnbauliche Entwicklung ist auf 15% des Wohnungsbestandes am 31.12.2009 beschränkt.)

Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan

Im „Ordnungsraum“ von Kiel – bis 2025:
15 % der bestehenden Wohneinheiten (31.12.2009)

Krokau: **187 Wohneinheiten** (StA-Nord)
15 % davon = 28 neue Wohneinheiten

199 Wohneinheiten am 31.12.2015



16 neue Wohneinheiten (bis 2025)

Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (Ziffer 2.5.2)

- Bau neuer Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen
- vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen
 - bevor neue, nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden

Vorgaben des Bundesgesetzgebers (Baugesetzbuch-Novelle 2013)

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Erforderliche Planung

- Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als [Bebauungsplan der Innenentwicklung](#) nach § 13a BauGB

Auswirkungen:

- Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist möglich
- Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2a BauGB) mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (§ 14 BNatSchG) **sind nicht** erforderlich
- Belange des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) und des Artenschutzes (§§ 39, 44ff BNatSchG) **sind** zu berücksichtigen
- Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der Berichtigung angepasst

Verfahrensablauf B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Ausarbeitung erster Planungsüberlegungen und Abstimmung mit der Gemeinde
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB))
5. Ausarbeitung des Planungskonzept als B-Plan-Entwurf
6. Beratung des B-Planentwurfes in der Gemeindevertretung
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
10. Abwägung der von Öffentlichkeit und Behörden vorgebrachten Stellungnahmen
11. Beratung und Satzungsbeschluss



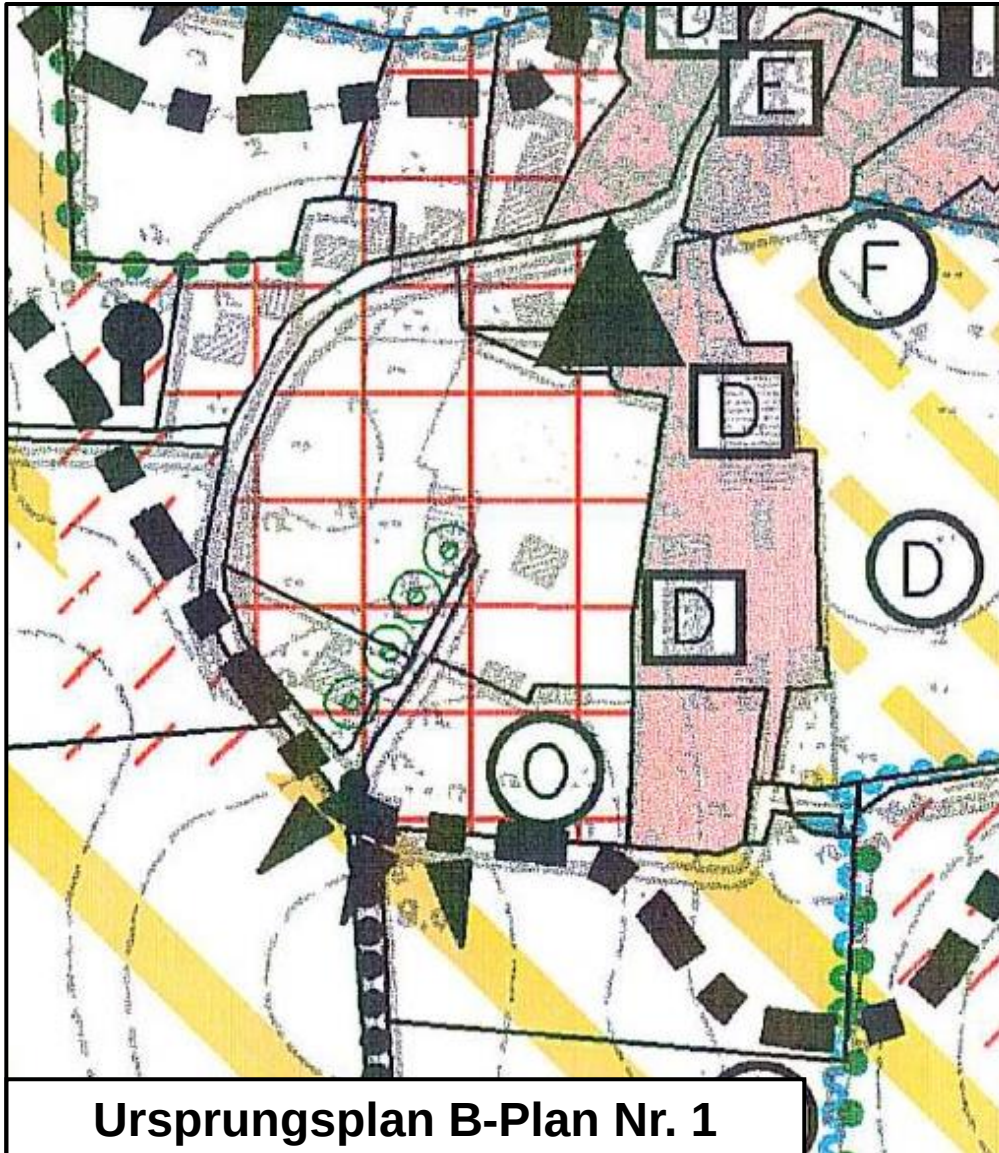
2. Planungsgrundlagen und Bestand





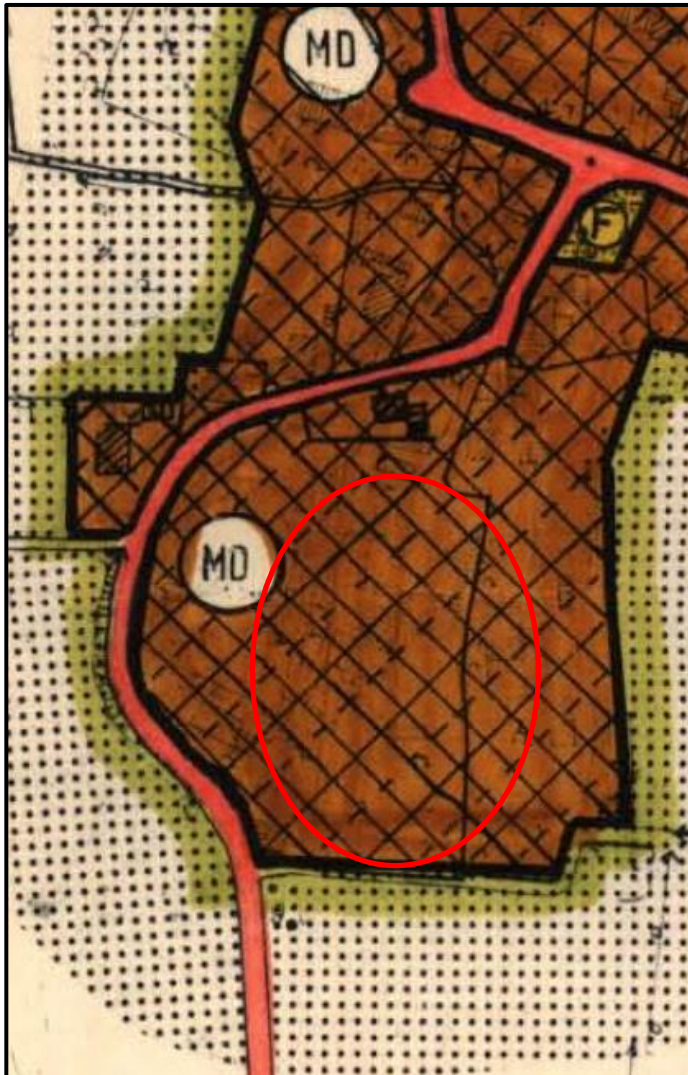


Aussagen des Landschaftsplanes



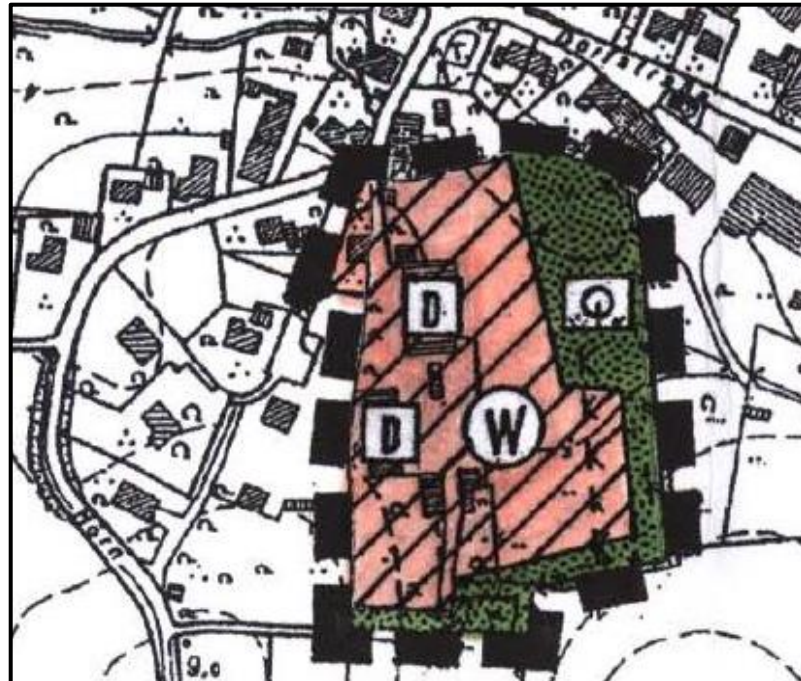
- Sonstige Bebauung
- Zu erhaltende Baumreihe
- Erhalt von Obstwiese

Darstellung im Flächennutzungsplan



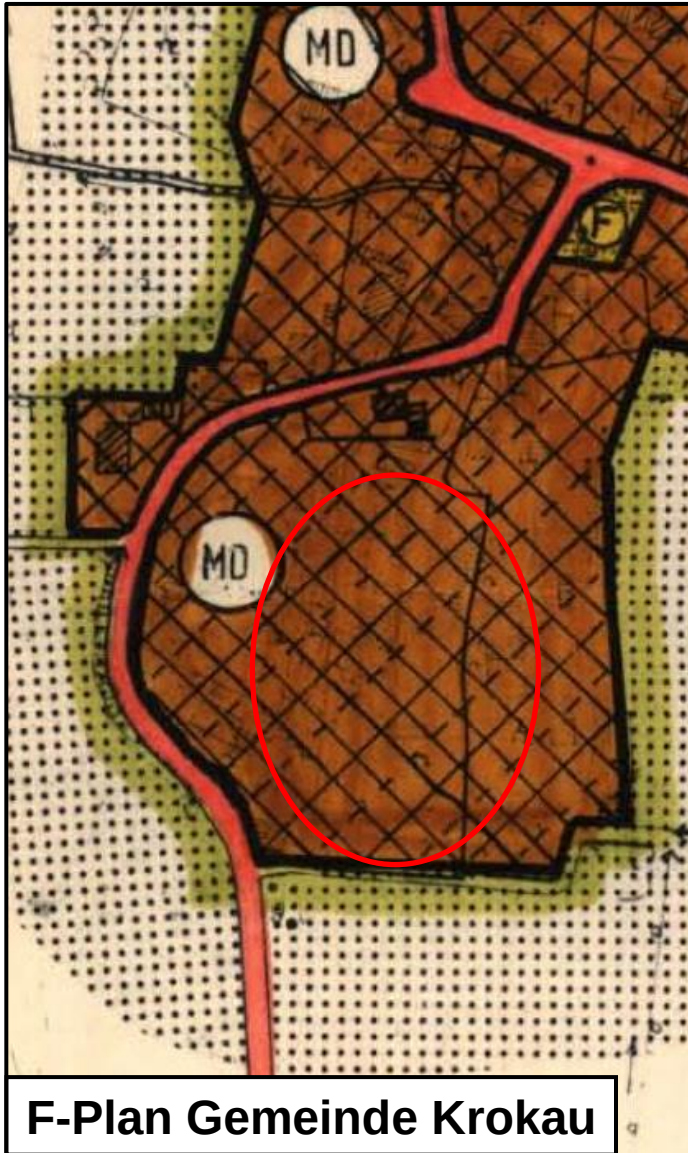
F-Plan Gemeinde Krokau

- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
- Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.
- Prüfung, ob sich aus einem Dorfgebiet ein allgemeines Wohngebiet entwickeln lässt.



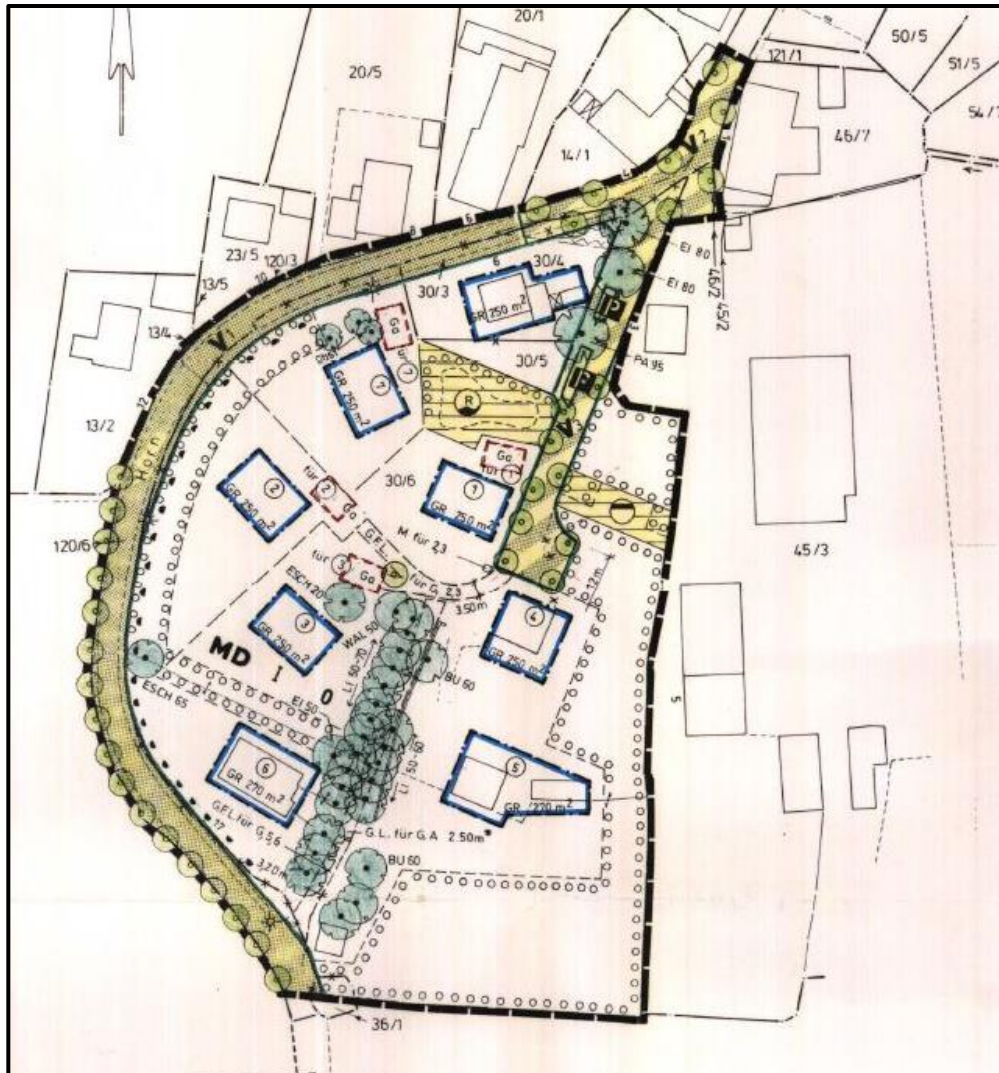
3. Änderung F-Plan

Darstellung im Flächennutzungsplan



- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
- Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.
- Prüfung, ob sich aus einem Dorfgebiet ein allgemeines Wohngebiet entwickeln lässt.
 - ggf. Berichtigung des F-Planes / Wohnbaufläche

Bisherige planungsrechtliche Regelung



Ursprungsplan B-Plan Nr. 1

KURZTENGROUNDEINGANGSBERTITEL DURCH

Dipl.-Ing. M.H.M.	Gartenbau	10.06
Schulstraße 1	Gartenbau	10.06
30 013 001	Flur	2
Stand September 2008		

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vegetationsflächen**
 - Einzelbaum (mit Beschriftung, Stamm-/Wurstdurchmesser in m)
 - Gehölzbestand
 - Ruderaler Saum
 - Nutzgarten
 - Rasen
 - Schotterrasen
- Wasserflächen**
 - Fließgewässer offen
- Flächen für Forst- und Landwirtschaft**
 - Ruderales Grünland
 - Acker
- Versiegelte Flächen**
 - Asphalt
 - Vollversiegelung, hier: Pflaster
 - Gebäude
 - Lärmschutzwand
 - Teilversiegelung, hier: Schottertragschicht
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
 - Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrnze
 - Flurstücksnummer
 - Zaun
 - Höhen m ü. NHN
 - Böschung

M 1 : 500
0 m 25 m 50 m



Bebauungskonzept Variante I



Planungsaspekte

- Gliederung der zur Verfügung stehenden Fläche in sieben Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
 - 2 Grundstücke mit vorhandener Bebauung
 - 5 Grundstücke für eine Neubebauung
- Erschließung des südlichen Bereiches von Südwesten (Privatweg)
- Möglichst weitgehender Erhalt vorhandener Bäume und Grünstrukturen
- Sicherung der Eingrünung des südlichen Ortsrandes
- Grundstücksgrößen ca. 800 m² bis 1.200 m²

Bebauungskonzept Variante II



Planungsaspekte

- Gliederung der zur Verfügung stehenden Fläche in sechs Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
 - 2 Grundstücke mit vorhandener Bebauung
 - 4 Grundstücke für eine Neubebauung
- Erschließung des südlichen Bereiches von Südwesten (Privatweg)
- Vergrößerung des Wendeplatzes am Ende des Sinjenweges
- Schaffung zusätzlicher Parkplätze
- Öffentliche Grünfläche / Anpflanzungen im östlichen Anschluss

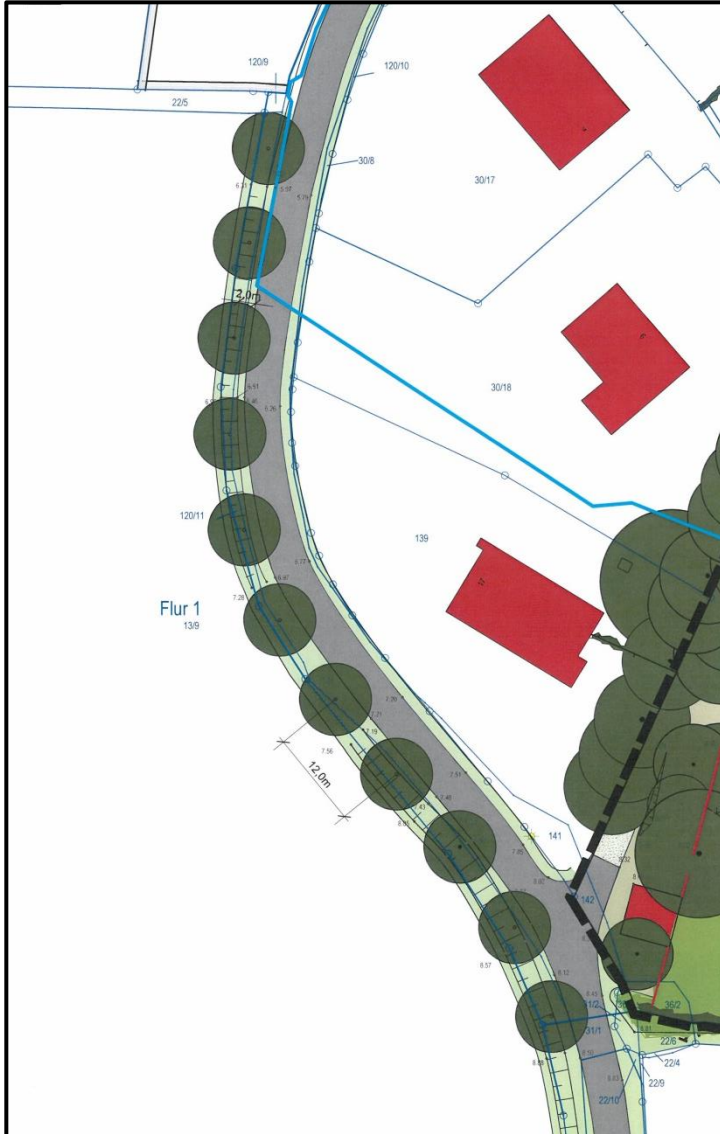
Bebauungskonzept Variante II



Planungsaspekte

- Möglichst weitgehender Erhalt vorhandener Bäume und Grünstrukturen
- Sicherung der Eingrünung des südlichen Ortsrandes
- Grundstücksgrößen ca. 800 m² bis 1.200 m²

Baumreihe am Ortseingang



Planungsaspekte

- Umsetzung der entsprechenden Festsetzung des B-Planes Nr. 1
- Baumarten / Einbindung des Bestandes
- Pflanzabstände



Weitere Schritte

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Entscheidung der Gemeinde über das städtebauliche Konzept**
- (Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange)
- Auswertung der eingegangenen Anregungen und Beratung im Ausschuss
- Erarbeitung des Planentwurfes
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Auswertung der eingegangenen Anregungen und Beratung im Ausschuss
- Satzungsbeschluss



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !



6. Fragen und Anregungen



Bebauungskonzept Variante I



Bebauungskonzept Variante II

