
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Krokau

- Vorstellung der Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes -

Sitzung der Gemeindevertretung
am 30.11.2016





Gliederung des Vortrages

1. Planungsanlass und übergeordnete Vorgaben
2. Planungsgrundlagen und Bestand
3. Bebauungskonzept
4. Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes
5. Weitere Schritte



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.)



2. Planungsgrundlagen und Bestand

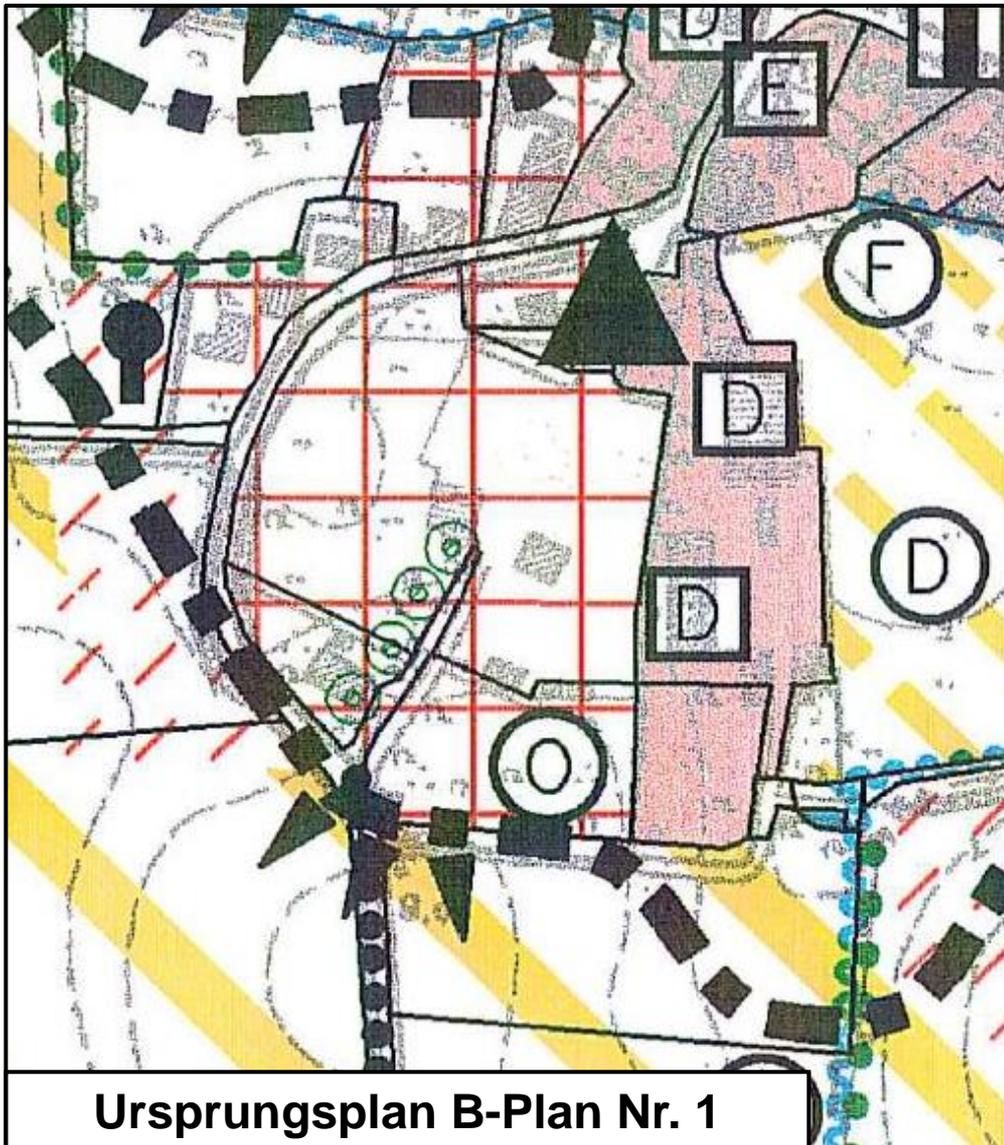






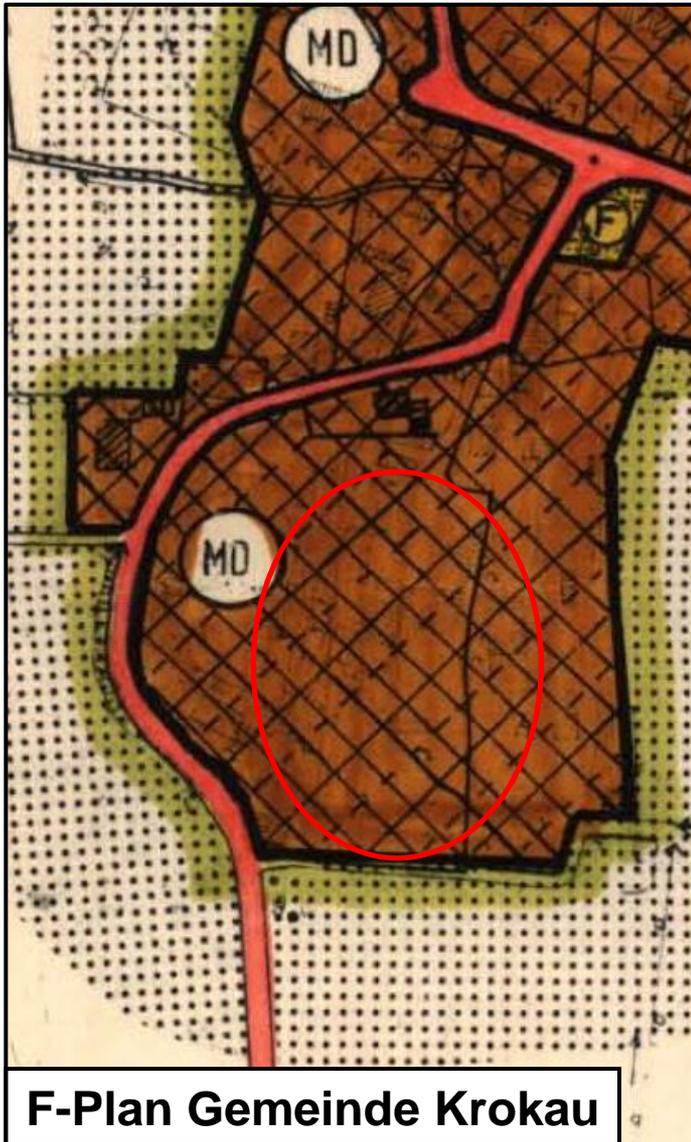


Aussagen des Landschaftsplanes

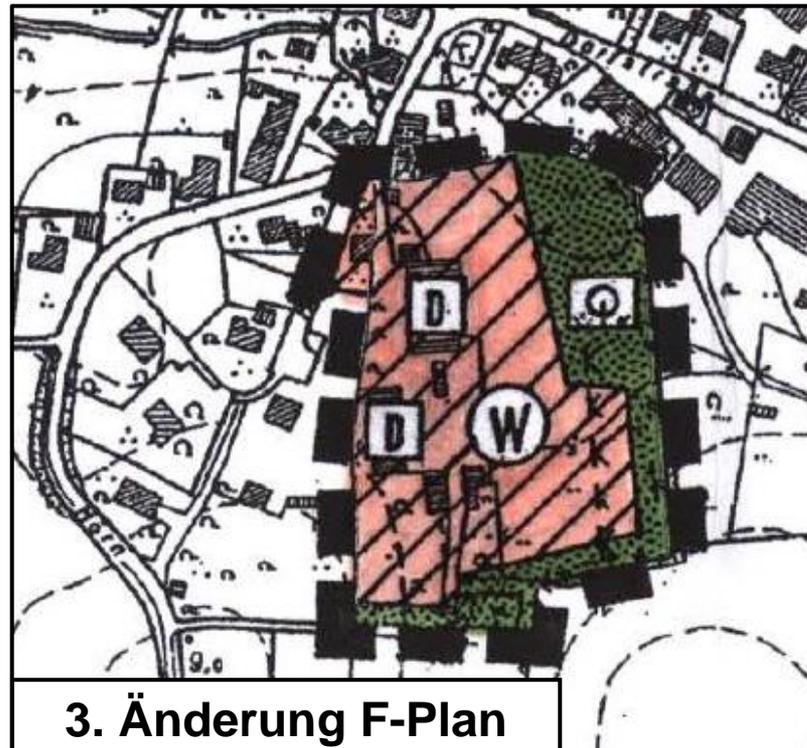


- Sonstige Bebauung
- Zu erhaltende Baumreihe
- Erhalt von Obstwiese

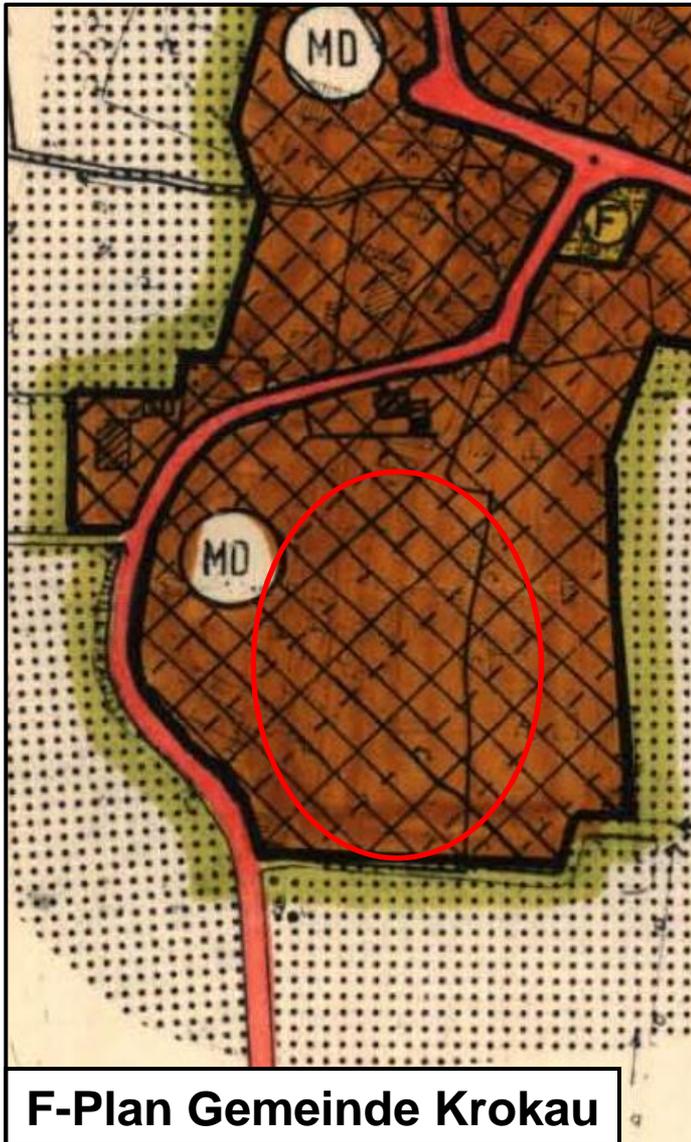
Darstellung im Flächennutzungsplan



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

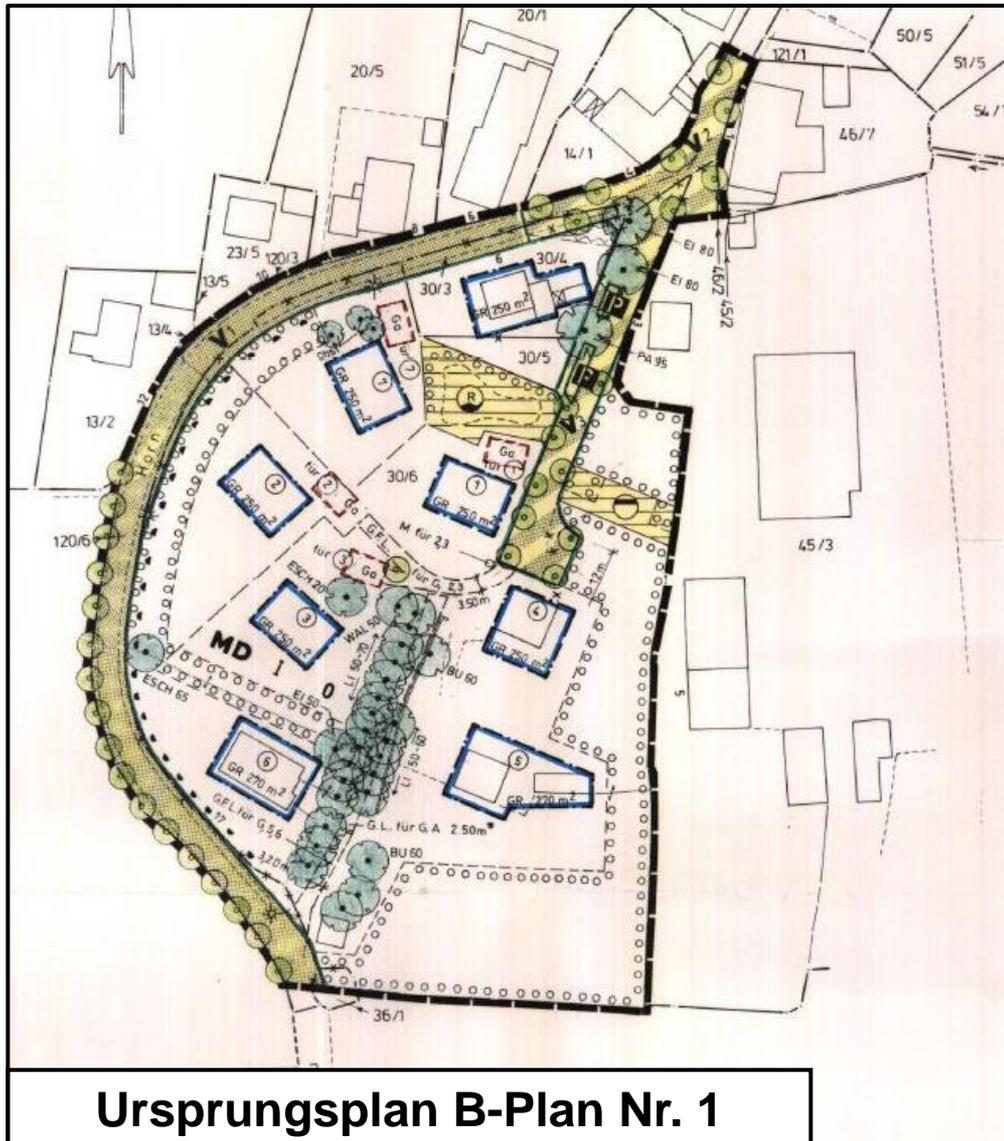


Darstellung im Flächennutzungsplan



- 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

Bestandskarte - Biotoptypen

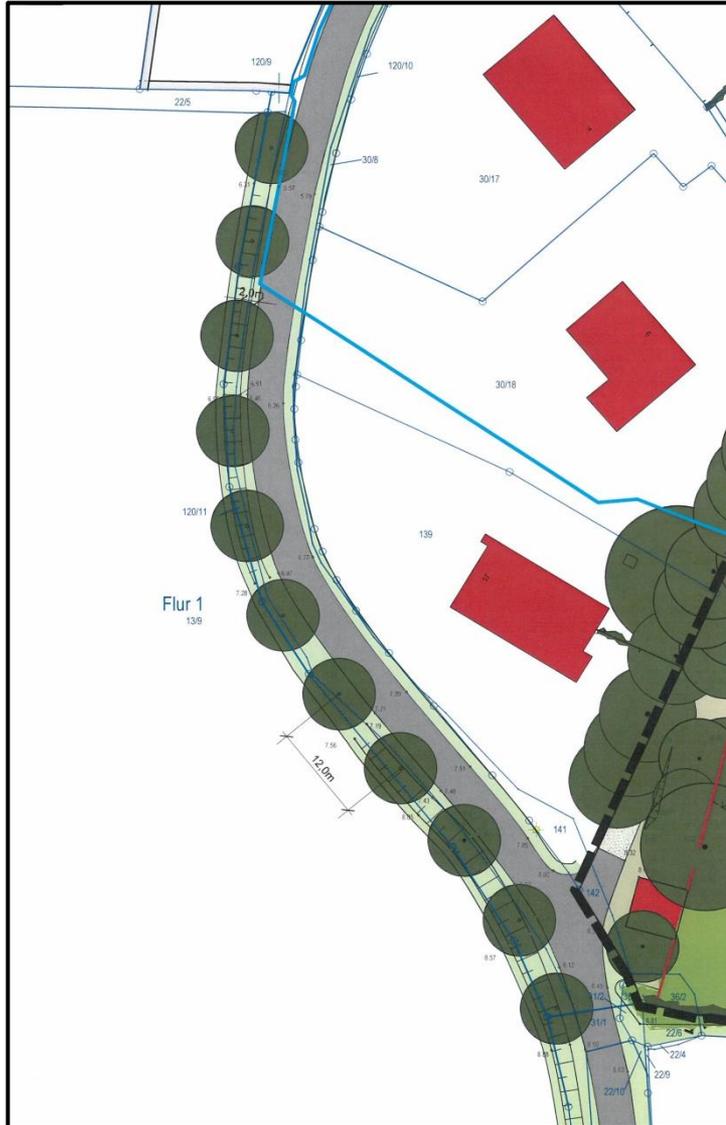




3. Bauungskonzept



Baumreihe am Ortseingang



Planungsaspekte

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

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

Bebauungskonzept **Variante I**



Weiterentwicklung hinsichtlich

- Erschließung über die vorhandene Allee von Norden
- Bereitstellung kleinerer Grundstücke



4. Weiterentwicklung des Baukonzeptes

Bebauungskonzept Variante III



Planungsaspekte

- Erschließung von Norden über die Allee



Bebauungskonzept Variante III



Planungsaspekte

- Erschließung von Norden über die Allee
- Gliederung der zur Verfügung stehenden Fläche in **acht** Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
 - 2 Grundstücke mit vorhandener Bebauung
 - 6 Grundstücke für eine Neubebauung
- Erhalt der Allee sowie des Baumbestandes in den Randbereichen
- Sicherung der Eingrünung des südlichen Ortsrandes
- Grundstücksgrößen (Neubebauung) zwischen ca. 600 m² bis ca. 1.000 m² (Durchschnitt ca. 760 m²)

Bebauungskonzept Variante III



Vorteile gegenüber Variante I

- Keine Störung der Südgärten der südlichen Baureihe durch Erschließungsstraße
- Vergrößerung der Anzahl der Grundstücke / Reduzierung der Grundstücksgröße

Nachteile gegenüber Variante I

- Mögliche Beeinträchtigung der Allee (Aufwand für Schutzmaßnahmen)
- Stärkerer Eingriff in den vorhandenen Baumbestand
- Schmale Grundstückszuschnitte im südlichen Bereich
- Kleine Grundstücke (< 700 m²) sind für Umgebung eher untypisch

Bebauungskonzept Variante IV



Planungsaspekte

- Erschließung von Norden über die Allee
- Gliederung der zur Verfügung stehenden Fläche in **sieben** Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
 - 2 Grundstücke mit vorhandener Bebauung
 - 5 Grundstücke für eine Neubebauung
- Erhalt der Allee sowie des Baumbestandes in den Randbereichen
- Sicherung der Eingrünung des südlichen Ortsrandes
- Grundstücksgrößen (Neubebauung) zwischen ca. 720 m² bis ca. 1.000 m² (Durchschnitt ca. 900 m²)



5. Weitere Schritte



Weitere Schritte Verfahren

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Entscheidung der Gemeinde über das städtebauliche Konzept als Grundlage für die Ausarbeitung des Planentwurfes
- (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



Weitere Schritte Planung

- Entscheidung über die Art der Fortführung des Verfahrens
 - Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB
 - ✓ Erfordert künftig eine Vorprüfung zur Umweltprüfung (anstehende Novellierung des BauGB)
 - ✓ F-Plan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden
 - Umstellung des Verfahrens auf ein Vollverfahren
 - ✓ Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - ✓ F-Plan muss im Parallelverfahren geändert werden



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !



Bebauungskonzept Variante III



Bebauungskonzept Variante IV



Bebauungskonzept Variante III



Vorteile gegenüber Variante I

- Keine Störung der Südgärten der südlichen Baureihe durch Erschließungsstraße
- Vergrößerung der Anzahl der Grundstücke / Reduzierung der Grundstücksgröße

Nachteile gegenüber Variante I

- Mögliche Beeinträchtigung der Allee (Aufwand für Schutzmaßnahmen)
- Stärkerer Eingriff in den vorhandenen Baumbestand
- Schmale Grundstückszuschnitte im südlichen Bereich
- Kleine Grundstücke (< 700 m²) sind für Umgebung eher untypisch