

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE KROKAU

FÜR DAS GEBIET „WESTLICH DER STRAÙE WIESENHOF, ÖSTLICH
DER STRAÙE HÖRN UND SÜDLICH DER STRAÙE SINJENWEG“



Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|----------------|--|----|
| 1. | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 2. | Rechtsgrundlagen und Verfahren..... | 3 |
| 2.1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2.2. | Verfahren..... | 4 |
| 3. | Angaben zur Lage und zum Bestand | 5 |
| 3.1. | Lage des Plangebietes | 5 |
| 3.2. | Derzeitige Nutzung des Plangebietes | 6 |
| 4. | Übergeordnete und vorangegangene Planungen | 6 |
| 4.1. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 4.2. | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.3. | Landschaftsplan | 9 |
| 4.4. | Bebauungsplanung..... | 9 |
| 4.5. | Sonstige gemeindliche Planungen | 10 |
| 5. | Planung..... | 10 |
| 5.1. | Städtebauliches Konzept..... | 10 |
| 5.2. | Ziele der Planung | 11 |
| 5.3. | Wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 11 |
| 5.4. | Alternativenprüfung | 11 |
| 6. | Planinhalte und Festsetzungen | 12 |
| 6.1. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| 6.2. | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 6.3. | Grünordnerische Festsetzungen | 14 |
| 7. | Umweltbelange | 15 |
| 8. | Immissionsschutz..... | 16 |
| 9. | Erschließung..... | 16 |
| 9.1. | Verkehrerschließung..... | 16 |
| 9.2. | Technische Infrastruktur..... | 16 |
| 10. | Kosten..... | 18 |
| 11. | Hinweise | 19 |
| Anlagen | - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Bestandskarte, Frankes Landschaften, Kiel, Stand: November 2017 | |
| | - Artenschutzrechtliche Bewertung gemäß § 44, 45 BNatSchG, Gesellschaft für Naturschutzplanung (GfN), Molfsee, Stand: 14.11.2017 | |

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer des Grundstücks Sinjenweg 1-3 beabsichtigt, sein Grundstück zu parzellieren und zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu erschließen und zu veräußern und ist mit einem entsprechenden Antrag an die Gemeinde herangetreten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. In diesem Bebauungsplan sind für das in Rede stehende Grundstück lediglich zwei Baufenster für eine bauliche Entwicklung festgesetzt. Zielsetzung der seinerzeitigen Planung war es nach Aufgabe einer vorhandenen Hofstelle, den verbleibenden baulichen Bestand zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von vier weiteren Grundstücken im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches zu schaffen. Nach Süden wurde der vorhandene Gehölzbestand zur Ausbildung eines Ortsrandes als zu erhaltend festgesetzt. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, die bauliche Entwicklung nach Süden auf die Flucht der seinerzeit noch östlich angrenzenden Hofstelle zu beschränken.

Diese Hofstelle ist inzwischen mit dem B-Plan Nr. 3 mit der Zielsetzung, dort Einfamilienhausgrundstücke zu erschließen, überplant worden. Diese bauliche Entwicklung ist inzwischen abgeschlossen, womit sich die städtebauliche Situation hinsichtlich der Beurteilung des vorliegenden Plangeltungsbereiches verändert hat.

Eine angemessene bauliche Verdichtung auf den großen Gartengrundstücken, die sich nunmehr innerhalb der Ortslage befinden, ist nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich durchaus vertretbar.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur wohnbaulichen Weiterentwicklung der Fläche am Sinjenweg durchgeführt werden soll. Von besonderer Bedeutung wird dabei angesehen, dass das örtliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung auf den zur Verfügung stehenden Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Krokau wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Überplanung bislang bereits baulich genutzter und durch eine private Gartennutzung vorgeprägter Flächen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung. Sie erfolgt auf Grundlage eines parallel zur Planung erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der die wesentlichen Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt. Hinsichtlich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Bewertung gemäß § 44, 45 BNatSchG erfolgt. Beide Ausarbeitungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde am 08.06.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Krokau gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 07.11.2016 durchgeführt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krokau hat in ihrer Sitzung am 29.11.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.01.2018 bis einschließlich 01.03.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krokau hat in ihrer Sitzung am 26.06.2018 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 gefasst und die Begründung gebilligt.

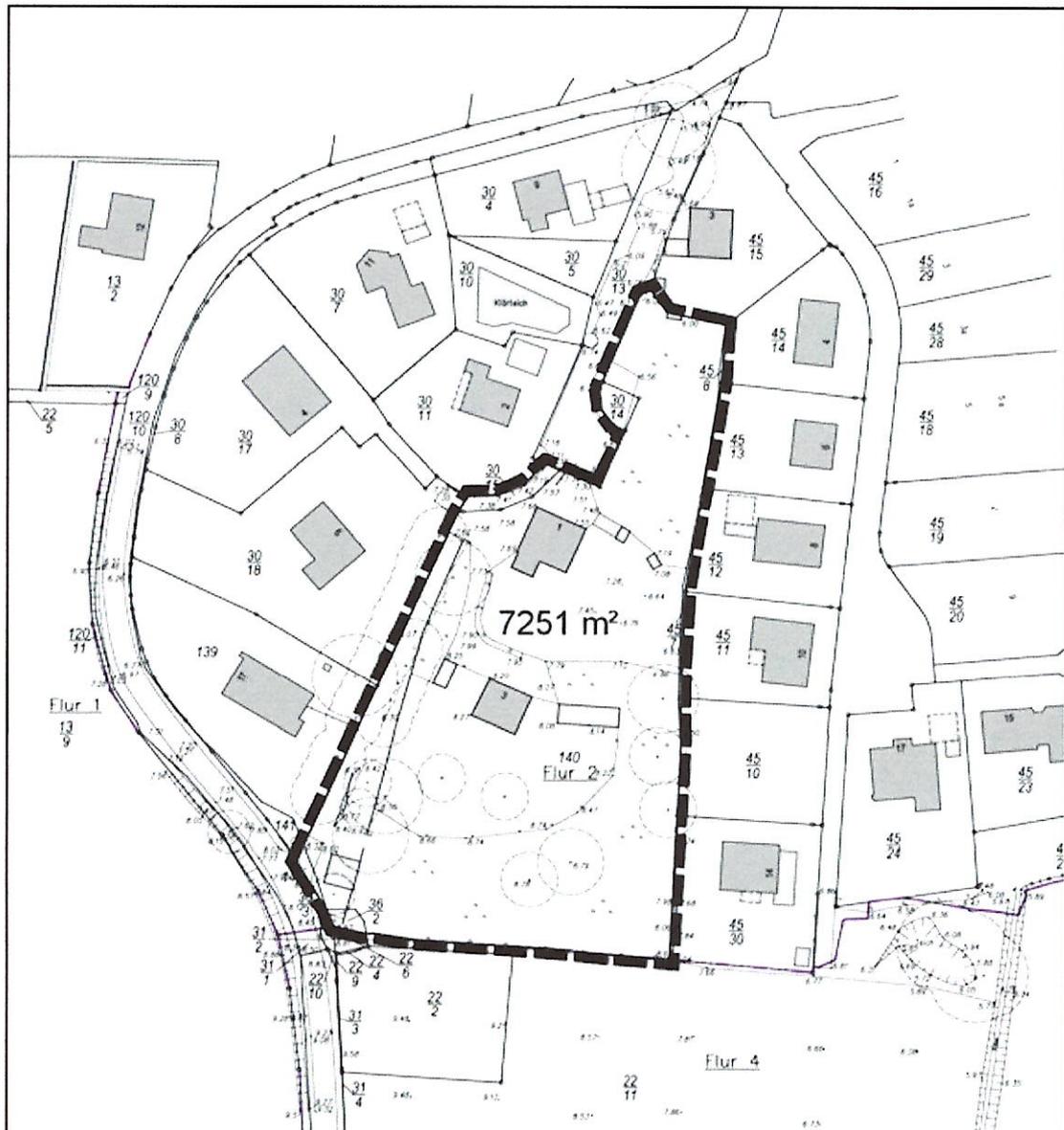
3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Krokau liegt im Landschaftsteil Probstei auf dem Ostufer der Kieler Förde. Die Ortschaft Krokau ist über gut ausgebaute Straßen an die Bundesstraße 502 und die Landesstraße 50 (B – 502 / L 50) angebunden. Die B – 502 verläuft in ca. 700 m Entfernung nördlich des Dorfes.

Schönberg, mit der regionalplanerischen Versorgungsfunktion eines Unterzentrums ausgestattet (gem. Regionalplan für den Planungszeitraum III), ist etwa ca. 2,0 km östlich gelegen. In Schönberg befinden sich neben den wichtigsten Einkaufseinrichtungen auch die Verwaltung des Amtes Probstei sowie die allgemeinbildenden Schulen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage und umfasst die Grundstücksflächen des Sinjenweges 1 bis 3 (derzeit Flurstücke 140, 36/2, 30/14 und 45/8).



Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 2 in der Gemarkung Krokau. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha.

Das Gelände des Plangebietes steigt von Norden nach Süden an und befindet sich auf Höhenlagen zwischen 6,0 m über Normalhöhennull (NHN) im nördlichen und ca. 9,0 m über NHN im südlichen Bereich.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes umfasst das Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle (Sinjenweg 1) sowie den Neubau eines Wohngebäudes (Sinjenweg Nr. 3), ein Nebengebäude aus der Zeit der alten Hofstelle, Garagen und Carports sowie Gartenflächen mit Großbaumbestand.

Der Geltungsbereich wird von Norden durch den Sinjenweg erschlossen, der weiter im Norden an die Straße Hörn anbindet.



Blick von Norden auf den Sinjenweg 1



Blick von Süden in die Allee

Der Bereich ist insbesondere in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen durch Gehölzaufwuchs geprägt. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Lindenreihe, die gemeinsam mit einer westlich gelegen Baumreihe eine Allee ausbildet, durch die ein wassergebundener Weg verläuft. Diese Wegeverbindung wird derzeit nur noch für die Erschließung eines westlich anliegenden Grundstückes genutzt.



Luftbild der südlichen Ortslage mit dem Planbereich [Quelle: BingMaps]

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Krokau maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel

und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

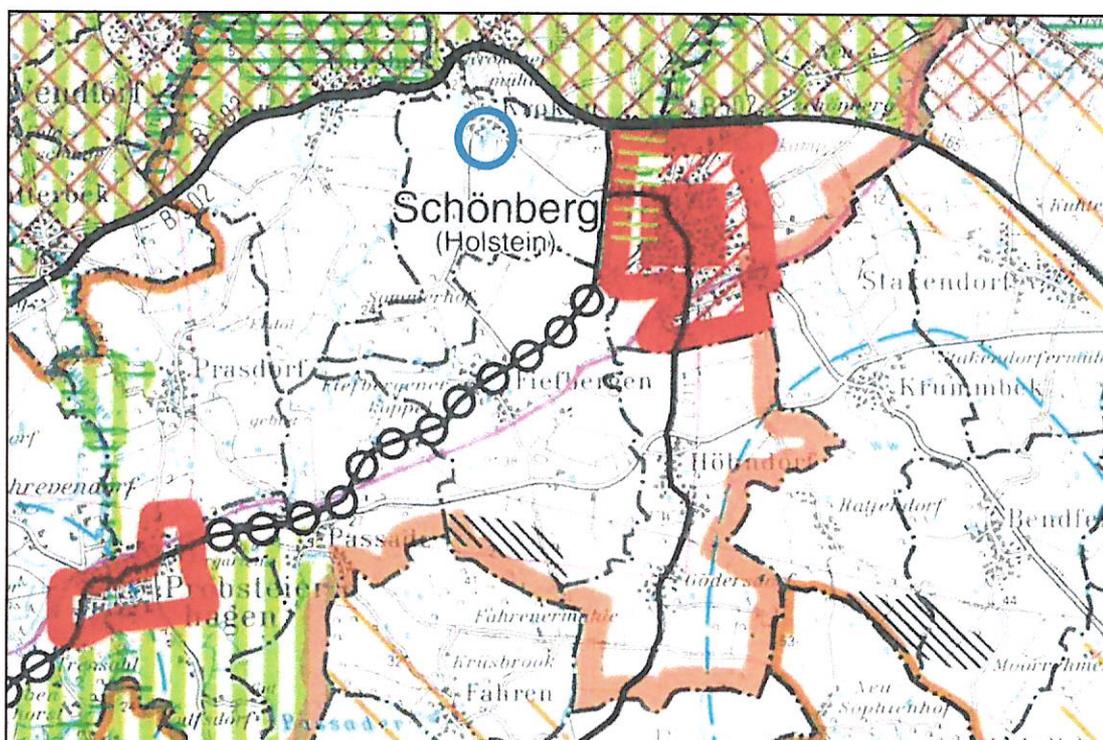
Dem LEP sind für die Gemeinde Krokau die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Krokau nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr, liegt im Ordnungsraum Kiel und gehört zum Nahbereich Schönberg. Somit stellt die Gemeinde keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar und deckt den örtlichen Bedarf. Am Ende des Jahres 2015 wohnten in Krokau 417 Personen.

Gemäß Ziffer 2.5.2 (4) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) gilt, dass in der Gemeinde Krokau im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von 15% abzüglich der erfolgten Baufertigstellungen (ab 01.01.2010) gebaut werden können.

Der amtlichen Statistik ist zu entnehmen, dass der Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2009 bei 187 Wohneinheiten (WE) lag. Bis Ende 2015 sind 2 Baufertigstellungen in den Jahren 2014 und 2015 erfolgt. Es verbleibt demnach ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 26 WE bis 2025 für die Gemeinde insgesamt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung von zwei Einzelhaus- und einem Doppelhausgrundstücken vorbereitet, auf denen je nach Teilung der Grundstücke und der Anzahl von Einliegerwohnungen ca. 4 bis 5 Wohneinheiten entstehen können.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000), Markierung des Plangebietes mit blauem Kreis

Seitens der Gemeinde wird die vorliegende Fläche als Fläche der Innenentwicklung angesehen und damit der Vorgabe des LEP, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen entsprechen. Ebenso fügt sich das Planvorhaben in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde ein.

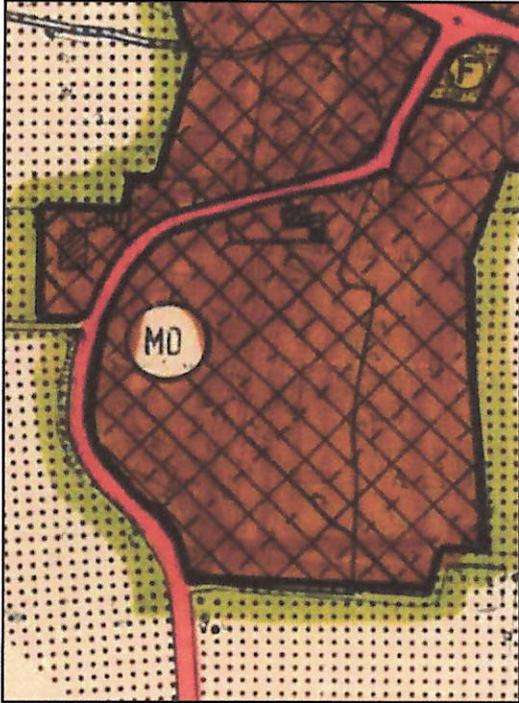
Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Die genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung werden beachtet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krokau, der im Jahre 16.02.1982 in Kraft getreten ist, stellt die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Dorfgebiet dar.

Für das östlich angrenzende Wohngebiet ist mit der 3. Änderung des F-Planes, die im Jahre 2002 wirksam wurde, eine Wohnbaufläche dargestellt worden.

Die die Bauflächen umgebenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



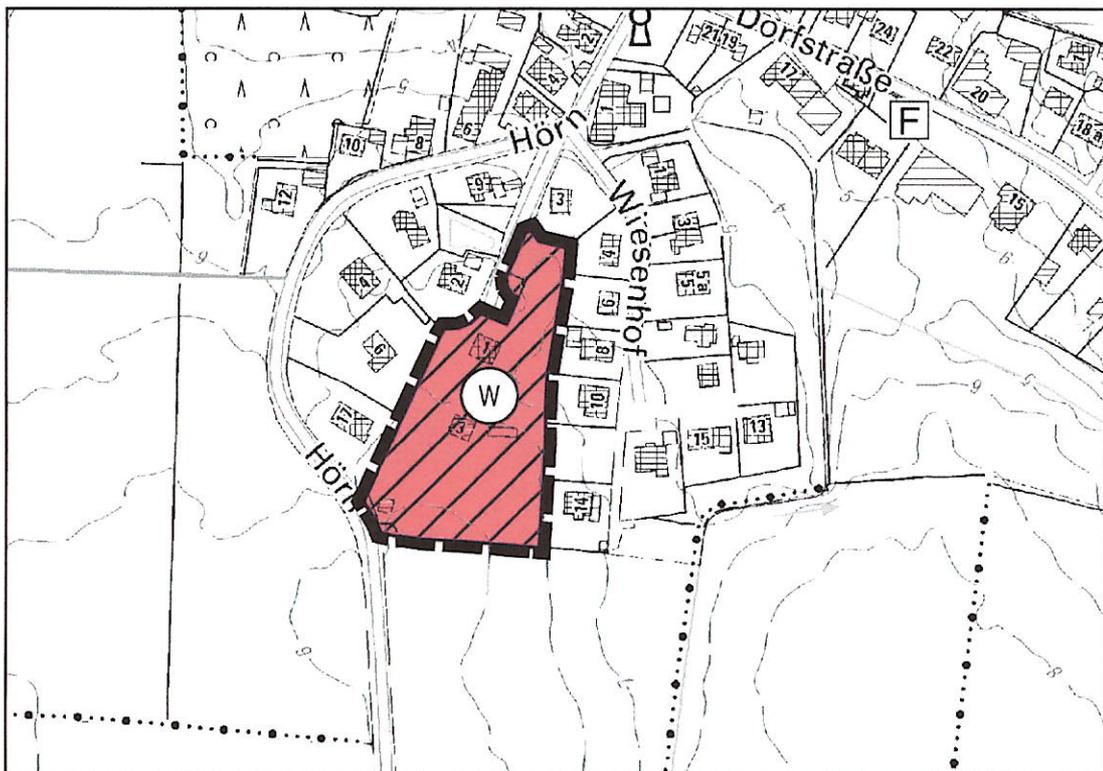
Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Krokau



3. Änderung des F-Planes

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

Die vorgesehenen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



4. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Die 4. Änderung des F-Planes durch Berichtigung wird für die Fläche des Plangeltungsbereiches, die bislang als Dorfgebiet dargestellt ist, künftig Wohnbauflächen darstellen.

In diesem Bebauungsplan sind für das in Rede stehende Grundstück lediglich zwei Baufenster für eine bauliche Entwicklung festgesetzt. Zielsetzung der seinerzeitigen Planung war es nach Aufgabe einer vorhandenen Hofstelle, den verbleibenden baulichen Bestand zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von vier weiteren Grundstücken im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches zu schaffen. Nach Süden wurde der vorhandene Gehölzbestand zur Ausbildung eines Ortsrandes als zu erhaltend festgesetzt. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, die bauliche Entwicklung nach Süden auf die Flucht der seinerzeit noch östlich angrenzenden Hofstelle zu beschränken.

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen die eine eingeschossige Bebauung und die Überbauung einer Grundfläche von maximal 250 m² je Baufeld.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasserbeseitigung- festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt wurde und auch nicht mehr benötigt wird.

Die vorliegende 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 ersetzen.

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes, der bislang lediglich im nordwestlichen Bereich durch bauliche Nutzungen und Flächenversiegelungen vorgeprägt ist, soll eine kleinteilige Wohnbebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die geplante Bebauung soll über den Sinjenweg sowie von Südwesten über die Straße Hörn erschlossen werden.

Im Zuge der Planung wurden unterschiedliche Lösungsansätze hinsichtlich des Umfanges der baulichen Verdichtung und deren Auswirkungen auf den Erhalt vorhandenen Gehölzstrukturen geprüft. Die geprüften Varianten umfassten dabei unterschiedliche Erschließungslösungen von Süden sowie die Freihaltung bestimmter Grundstücksbereiche von Bebauung.



Im Rahmen der Planung diskutierte Varianten der Erschließung und Bebauung

Die diskutierten Lösungsansätze wurden letztlich verworfen, weil der erforderliche Erschließungsaufwand wirtschaftlich nicht darstellbar war, und auf eine Bebauung der südöstlich gelegenen Flächen -auch vor dem Hintergrund dann die dort vorhandenen Gehölze erhalten zu können- verzichtet.

Die Lösung, für die sich die Gemeinde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer entschlossen hat, erhält insbesondere den Baum- und Gehölzbestand an der östlichen Plangebietsgrenze und schafft Baurechte für die Bereiche, die sich mit vertretbarem Aufwand erschließen lassen.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung der bislang durch Grünflächen und Gehölzbestand geprägten Bereiche unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen sowie der Gestaltung des Ortsrandes ermöglicht werden.

Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf das für Krokau typische Maß ein wesentlicher Steuerungsinhalt.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf den bislang durch eine gärtnerische Nutzung oder durch Gehölzbestand geprägten Flächen wird zumindest in Teilen eine bauliche Verdichtung erfolgen.

Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Erhaltung der Grünflächen am östlichen Rand des Plangebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung des Bodens führen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Da das beschleunigte Verfahren eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht vorsieht, ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden kein Ausgleich bereitzustellen.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Standort gebunden.

Eine alternative Lösungsmöglichkeit zur angestrebten Nachverdichtung wäre der Verzicht auf eine bauliche Entwicklung. In diesem Fall wäre die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde zumindest in Teilen auf Außenbereichsflächen zu befriedigen, was derzeit nicht Planungswille der Gemeinde ist.

Im Zuge der Konzeptentwicklung zu dieser B-Planänderung wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung der Fläche und der

verkehrlichen Erschließung geprüft. Die jetzt vorliegende Planung ist Ergebnis dieses Planungsprozesses. Weitergehende Erläuterungen hierzu finden sich auch in Kapitel 5.1 dieser Begründung.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt, die sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt als auch in der Art der Nutzung an dem bereits bestehenden Gebietscharakter in der näheren Umgebung orientiert. Das Gebiet, das auf Grund der angestrebten unterschiedlichen Bauweise in zwei Teilgebiete untergliedert wird, soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. In beiden Teilgebieten betragen diese 175 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und in dem Teilgebiet 2, in dem auch Doppelhäuser zulässig sind, liegt sie bei 100 m² für eine Doppelhaushälfte. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung in dem für eine kleinteilige Bebauung vorgesehenen Plangebiet zu gewährleisten, darf dort abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 60% überschritten werden.

Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß des Öfteren zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf zudem ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 25 m² bei Einzelhäusern sowie 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit, ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können, sowie zur Klarstellung, wie und in welcher Größenordnung unselbständige Terrassen auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen sind.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Festsetzungen für die Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen betragen in allen Teilgebieten 3,50 m für die Traufhöhe und 9,00 m für die Gebäudehöhe.

Zur Umsetzung der angestrebten Bebauung werden als Bauweise im gesamten Plangebiet Einzelhäuser sowie in dem Teilgebiet 2 alternativ auch Doppelhäuser festgesetzt.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern und den dörflichen Charakter zu wahren, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 650 m² für ein Einzelhausgrundstück und 750 m² für ein Doppelhausgrundstück festgesetzt. Auf Grund des Grundstückszuschnittes ist das nördlichste in Aussicht genommene Grundstück im Teilgebiet 1 hiervon ausgenommen. Hier muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² betragen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

Zum Schutz des vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestandes ist geregelt, dass die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Kronen- und Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig ist.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleistet werden.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Krokau üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen, farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Grün, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen überwiegend den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Reetdächer und Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 25° bis 50° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Berberitze (*Berberis spec.*) oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der homogenen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Hecke zu umgeben.

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage auf zwei Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden. Insofern sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Der prägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird als zu erhaltend festgesetzt. Bei deren Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die östlich der geplanten Bauflächen gelegenen, durch Gehölzaufwuchs geprägten Flächen im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet und zur freien Landschaft im Süden werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- festgesetzt. Zum Schutz dieser Flächen erfolgen weitergehende Regelungen, die bauliche Nutzungen jeglicher Art ausschließen und die Flächen in ihrer Struktur erhalten sollen.

Am Ortsrand im südlichen Bereich des Satzungsgebietes ist zur Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit entsprechenden Mindestqualitäten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. **UMWELTBELANGE**

Im Zuge dieser Planung wurde durch das Büro Frankes Landschaften und Objekte, Kiel ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der den Bestand aufgenommen und bewertet hat sowie Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens trifft und eine artenschutzrechtliche Bewertung vornimmt. Zudem wurden für den Bebauungsplan Festsetzungsvorschläge zur Grünordnung entwickelt.

Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44/45 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde zudem für das Gebiet durch das Büro GfN aus Molfsee eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.

Die wesentlichen Aussagen der Gutachten werden nachfolgend zusammengefasst. Weitergehende Aussagen können den Gutachten selbst entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand

Durch das geplante Vorhaben, Flächen der ehemaligen Hofstelle intensiver für eine Wohnbebauung zu erschließen, werden Garten- und private Grünflächen für eine Nachverdichtung und Versiegelung beansprucht. Die gesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für die Neubebauung liegt jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Abriss von Nebengebäude, das mögliche Fällen von Bäumen und die mögliche Beseitigung des Stillgewässers innerhalb des Geltungsbereiches sind Belange des Artenschutzes nach § 44/45 BNatSchG zu beachten. Es ist daher zu prüfen, ob besonders und streng geschützte Arten gemäß der gesetzlichen Definition durch das geplante Vorhaben betroffen sind, d.h. ob potentielle Lebensräume und Lebensstätten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden.

Zu diesen potentiellen Lebensräumen zählen in erster Linie der vorhandene Altbaumbestand und die Stillgewässer. Erstere können als Wochenstuben und Sommerquartiere für Fledermäuse dienen und als Brutplatz für Höhlen- und Gebüsch brütende Vogelarten dienen. Nach Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig - Holstein erfolgt eine aktuelle Untersuchung der Gewässer und der Gehölzbestände im Hinblick auf das Vorkommen von streng geschützten Arten, um festzustellen, ob die geplante bauliche Verdichtung und eine Reduzierung der ursprünglichen großzügigen Flächenfestsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einer erheblichen Störung bezogen auf den Erhaltungszustand der vorhandenen Populationen führt.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Aufgrund der beim LLUR vorliegenden Daten und der naturräumlichen Ausstattung des Geltungsbereiches sowie der direkten Umgebung erfolgte nach einer Abschätzung des Potentials für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des Artenschutzes schwerpunktmäßig zu Amphibien und Fledermäusen.

Für die Untersuchung erfolgten im Frühsommer 2017 drei Abendbegehungen der Gewässer, um die verschiedenen Laichgruppen antreffen zu können. Bei den Erhebungen wurden 3 Amphibienarten (Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch) nachgewiesen. Keine der Arten gilt gemäß § 7 BNatSchG als streng geschützt. Durch die geplante bauliche Verdichtung wird keines der Gewässer überbaut. Individuen streng geschützter Amphibienarten konnten im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Begehungen wurden auch potentielle Quartiere für Fledermäuse festgestellt und das Potential für Brutvögel geprüft. Fledermäuse selbst konnten im Rahmen der Begehungen nicht beobachtet werden. Da im Umfeld Fledermausvorkommen bestehen, kann eine Nutzung des Geltungsbereiches jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen einen Erhalt der ortbildprägenden und markanten Altbäume vor, so dass Rückzugsmöglichkeiten und Wochenstuben sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende und gebüschbrütende Vogelarten erhalten bleiben. Ein Abriss von Hauptgebäuden ist für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich, so dass keine potentiellen Gebäudequartiere von der Planung betroffen sind. Der artenschutzrechtlichen Bewertung aus Oktober 2017 liegt noch eine umfangreichere bauliche Verdichtung zugrunde, die in dieser Form jedoch nicht mehr den Zielen der Gemeinde entspricht.

Um eine mögliche Schädigung bzw. Tötung sowie eine Störung von europäisch streng geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von ihm ausgehender Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung und anderer benachbarter Nutzungen wird sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöhen und ist insgesamt als gering einzustufen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen benachbarter Nutzungen, die für die vorgesehene Nutzung problematisch sein könnte, sind insgesamt nicht erkennbar.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von Norden über den Sinjenweg erschlossen, der im weiteren nördlichen Verlauf an die Straße Hörn anschließt und das Plangebiet mit dem örtlichen Verkehrsnetz verbindet.

Die drei nördlichen Grundstücke im Teilgebiet 1, die sich aus einem bereits bebauten Grundstück und zwei für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken zusammensetzen, können unmittelbar vom Sinjenweg aus erschlossen werden.

Das südlichste Grundstück im Teilgebiet 1 wird bereits jetzt über das nördlich davor liegende Grundstück erschlossen. An dieser Situation soll nichts geändert werden. Zur Sicherung dieser Zufahrt wird ein entsprechendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

Das Teilgebiet 2 soll unmittelbar von Westen aus über die Straße Hörn erschlossen werden. Hier ist eine bestehende, nicht mehr genutzte Garage abzurechen und ggf. ein vorhandener Baum zu entfernen. Eine Erschließung über die Wegeverbindung durch die Lindenallee wird bewusst vermieden, um den dortigen Baumbestand nicht durch zusätzliche Versiegelungen zu gefährden.

Weitergehende Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

9.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung am Sinjenweg ist über die in der Straße verlegten Leitungen an die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Bei einer Neubebauung der zur Verfügung stehenden Flächen kann an die dort verlegten Leitungen angeschlossen werden.

Zur Absicherung der erforderlichen Leitungen für das Teilgebiet 2 ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss im Freigefälle an die vorhandenen Entwässerungssysteme in der Straße „Sinjenweg“ ist möglich.

Zur Prüfung der Ableitungsmöglichkeiten sowie der vorhandenen Kapazitäten sind durch das Ingenieurbüro Hauck, Kiel eine Vorbetrachtung sowie eine hydraulische Berechnung des Regenwasserkanalnetzes erfolgt. Danach sind die vorhandene Regenwasserrückhaltebecken am Sinjenweg nordwestlich des Plangebietes sowie die anschließenden Leitungen ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser abzuleiten. In der Berechnung ist die nachfolgende zusammenfassende Aussage getroffen worden:

„Trotz der zukünftig kleiner werdenden Sicherheitsreserve im vorhandenen RW-System ist es aus hydraulischer Sicht möglich, das auf den geplanten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ungedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Auf die Vorgabe einer Einleitbegrenzung für das Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation kann verzichtet werden. Demnach werden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Erschließungsgebietes nicht erforderlich.“

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön weist auf nachfolgendes hin:

„Da die Gemeinde Krokau kein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept hat, ist die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig. Das Abwasser im geplanten Gebiet kann an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist jedoch ein hydraulischer Nachweis zur Leistungsfähigkeit der vorhandenen RW-Kanalisation und des Regenrückhaltebecken vorzulegen. Für den bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken liegt keine Genehmigung seitens der UWB vor, diese muss im Rahmen dieses Verfahrens gemäß § 35 LWG nachgeholt und neu beantragt werden. Für den eventuellen Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen (z.B. Regenwasserrückhaltebecken u.a.) sind Antragsunterlagen zur Genehmigung gemäß § 35 LWG vorzulegen.“

Für die vorhandenen Einleitungsstellen von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis zu beantragen, wenn die erlaubten Einleitungsmengen überschritten werden. Dem Antrag ist ein Vorflutnachweis für das beanspruchte Gewässer mindestens gemäß Merkblatt M2 „Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation“ beizufügen. Falls neue Einleitstellen erforderlich werden, so ist ebenfalls eine Einleitungserlaubnis für diese zu beantragen.

Bau und Betrieb der Regenwasserkanalisation muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die durch die Erschließung zusätzlich beansprucht werden.“

Die Versorgung mit **Strom, Trinkwasser und Gas** erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger. Der Anschluss **Telekommunikation** kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die Stadtwerke Kiel weisen auf nachfolgendes hin:

„Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfoestadtwerte-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.“

Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein. Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsleitungen im betreffenden Gebiet einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.“

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau bittet um die Beachtung der folgenden Punkte:

„Trassenführung und Ausführung der Wasserversorgungshauptleitungen und -hausanschlüsse werden durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau vorgegeben. Die Ausführungsplanung der Erschließung ist mit dem WBV abzustimmen. Die Leitungstrasse der Wasserleitung soll möglichst in einem verkehrslastfreien Versorgungsstreifen verlaufen.“

Der Zweckverband Ostholstein weist auf folgendes hin:

„Im Sinjenweg sind betriebsbereite und in Betrieb befindliche Anlagen des ZVO zur Schmutzwasserbeseitigung in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.“

Die Verkehrserschließung des südlichen Grundstücksbereiches (Teilgebiet 1) soll über einen Privatweg erfolgen. In diesen Privatweg wird der ZVO keine in seiner Zuständigkeit stehende Sammel- oder Anschlussleitung für die anzuschließenden Grundstücke vorstrecken. Es ist anscheinend bereits eine private Sammelleitung für Nr. 1+3 vorhanden.

Für das Teilgebiet 2 erfolgt die Verkehrserschließung über die Straße „Hörn“. In dieser Straße ist keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung des ZVO vorhanden. Von daher muss die Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 2 über die private Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 1 erfolgen.

Die Benutzung von privaten Grundstücken zur Herstellung und zum Betreiben/Benutzen von Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Die Grundstücke Sinjenweg 3 und das neue südlichste Grundstück sind Hinterliegergrundstücke im Sinne der Schmutzwasserbeseitigungsatzung des ZVO.

Vor Einreichung von Bauantragsunterlagen sind Entwässerungsunterlagen mit Darstellung der gesamten privaten Entwässerung beim ZVO einzureichen. Bestandsauskünfte zu Anlagen der zentralen Schmutzwasserbeseitigung ZVO erhalten Sie von unserer Bestandsplanabteilung, Herr Thömke. Tel.: 04561-399-320, mail r.thoemke@zvo.com.“

Die **Löschwasserversorgung** wird über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Sichergestellt werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Löschwasser aus dem Trinkwassernetz kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Probstei Nord sichergestellt. Soweit erforderlich sind Wasserentnahmestellen in Form von Oberflurhydranten im erforderlichen Umfang einzurichten.

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Der öffentlich rechtliche Entsorgungsträger weist auf folgendes hin:

„In der Gemeinde Krokau gilt gern. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön (AbfS) für Restabfallbehälter bis einschl. 240l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass diese Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.

Alle übrigen Behälter (Papierbehälter, Restabfallbehälter > 240l und gelbe Wertstoffcontainer/-säcke) werden am Abfuhrtag bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht (Hofplatzentsorgung gern. § 16 Abs. 8 AbfS).“

Es wurde seitens des Entsorgungsträgers ebenfalls darauf hingewiesen, dass die mit „G/F/L“ gekennzeichneten Zuwegungen mangels ausreichender Dimensionierung nicht mit dem Entsorgungsfahrzeug zu befahren sind und dass der „Sinjenweg“ zurzeit noch mit dem Entsorgungsfahrzeug befahren wird, die vorhandene Wendefläche aber nach den aktuellen Vorschriften der Berufsgenossenschaft nicht ausreicht, so dass die Straße im Rahmen einer zukünftigen Gefährdungsbeurteilung höchstwahrscheinlich von der Befahrbarkeit mit dem Entsorgungsfahrzeug ausgenommen werden muss.

Hierzu wird seitens der Gemeinde festgestellt, dass der Wendeplatz am Ende des Sinjenweges nach den seinerzeitigen Anforderungen dimensioniert worden ist. Er entspricht im Umfang der öffentlichen Fläche, die zur Verfügung steht, den Anforderungen der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen / RAS 06“ für Wendeanlagen für 3-achsige Fahrzeuge (Bild 59 auf Seite 73). Insofern wird eine Hinzunahme privater Flächen für eine Vergrößerung der Wendeanlage nicht erforderlich. Sollte es durch die derzeitige Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Problemen im Wendevorgang kommen, so wird erforderlichenfalls die öffentliche Fläche so hergestellt, dass ein Wenden des Müllfahrzeuges ermöglicht wird.

Es ist vorgesehen, dass die Müllbehälter von den nicht an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße liegenden Grundstücken am Abfuhrtag vorgebracht werden. Das südlichste Grundstück im B-Plan-Bereich sollte seine Abfallbehälter in der Straße „Hörn“ zur Leerung bereitstellen.

10. **KOSTEN**

Der Gemeinde Krokau entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

11. **HINWEISE**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Die Gemeinde Krokau liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlagen zur Begründung) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Bauzeitenregelungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Vorgaben sind -soweit erforderlich werdend- zwingend umzusetzen. Die durchgeführten Ersatzmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön nach Fertigstellung nachzuweisen.

Krokau, den 17. JULI 2018



M. K...
- Der Bürgermeister -