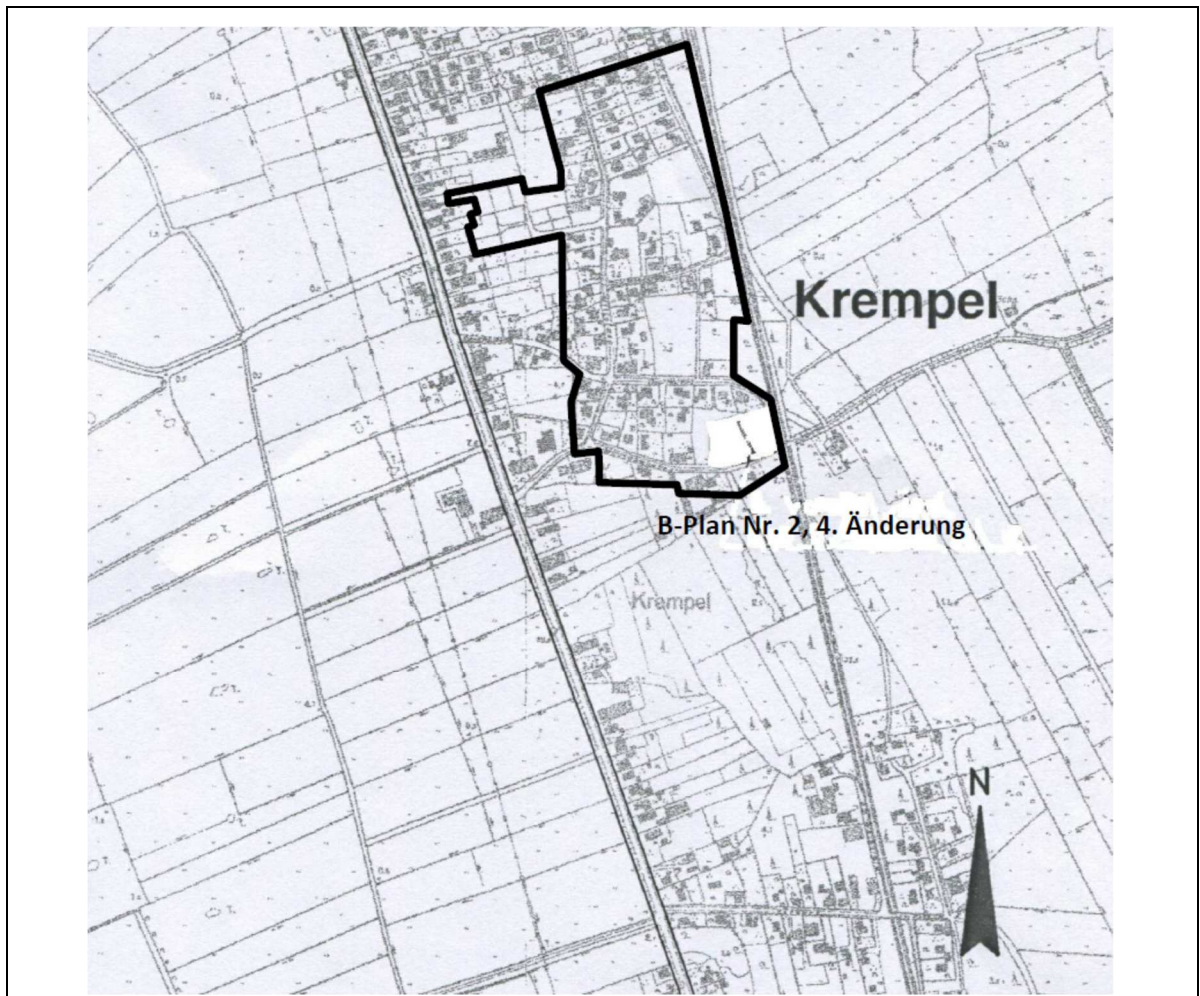


BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Krempel



für das Gebiet
Bundesbahn / Mittelweg / Moorchaussee im Anschluss an das Baugebiet Nr. 1



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf
Datum: Februar 2020
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	4
5. Naturschutz und Landschaftspflege	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	4
8. Denkmalschutz	5
9. Flächenbilanz	5
10. Kosten	5
SCHLUSSBEMERKUNG	5

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Krempel mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als gemischte Bauflächen - M - nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krempel entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung der Gemeinde Krempel wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient einer erleichterten Innutzungnahme im Sinne der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. Es befindet sich im nördlich-zentralen Teil des Gemeindegebietes und beinhaltet weite Teile des gemeindlichen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen überwiegend baulich genutzte Bereiche im Anschluss an die „Alte Bundesstraße“ (L 156),
- im Norden durch ebenfalls baulich genutzte Bereiche südlich der Gemeindegrenze Lunden,
- im Osten die Bahnstrecke Elmshorn-Westerland und den hieran anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Süden durch die Straße „Moorchaussee“ und hieran anschließende Hausgrundstücke.

Das Gelände zeigt keine auffällige topographische Bewegung. Die Geländehöhen des Plangeltungsbereiches betragen ca. 2 m NHN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Gemeinde Krempel insgesamt 615 Einwohner auf. Krempel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Henstedt. Krempel weist ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit Lunden auf.

Der Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Krempel, der im Jahre 1982 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensive bauliche Nutzung eines zuvor deutlich ländlich geprägten Siedlungskörpers. Der Bebauungsplan Nr. 2 wies insgesamt 94 Baugrundstücke auf, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch

überwiegend unbebaut waren; lediglich ca. 45 Grundstücke waren baulich in Nutzung genommen.

Zwischenzeitlich wurden in der Summe ca. 70 Grundstücke in Nutzung genommen.

Durch die 2. Änderung/Erweiterung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 insgesamt um 10 Baugrundstücke erweitert, die zwischenzeitlich alle in Nutzung genommen wurden.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen Änderungen und Ergänzungen nunmehr ca. 110 Baugrundstücke, von denen ca. 80 Baugrundstücke baulich genutzt sind.

Es verbleiben somit ca. 30 Baugrundstücken, die noch einer adäquaten baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der B-Plan Nr. 2 mit seinen Änderungen und Ergänzungen setzt für die Grundstücke innerhalb seiner Geltungsbereiche u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den jeweils gültigen Regelungen der LBO fest.

Im Zuge der Verwertung der verbliebenen baulich noch ungenutzten Bauflächen ergaben sich seitens einzelner Grundstückseigentümer immer wieder Anfragen nach einer individuelleren Gebäudegestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Krempel die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf.

Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässigen Gestaltungskriterien noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des primären Siedlungsbereiches zu erzielen. Aktuell nachgefragte Bautypen (z.B. „mediterrane“ Stil) weisen oftmals eine **zweigeschossige Bauweise** auf, die nunmehr durch die Gemeinde im Plangeltungsbereich zugelassen wird (**Pkt. 1**).

Als zulässiges Außenwandmaterial wird neben dem überwiegend ausschließlich zugelassenen **Verblendmauerwerk** zusätzlich **Putz, Holz** und **Faserzement** allgemein zugelassen (**Pkt. 2.1**); Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig.

Zur Klarstellung wird als zulässige Dachform neben **Satteldach** und **Walmdach** nun auch das **Zeltdach** und das **Pulldach** zugelassen (**Pkt. 2.2**). Mit den zugelassenen Dachformen korrespondierend werden Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zukünftig ausführungsorientiert von 30 - 48 Grad sowie Zelt- und Pulldächer von 15 - 30 Grad zugelassen (**Pkt. 2.3**). Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 60 Grad. Für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude wird ohne Beschränkung auf bestimmte Dachformen eine Neigung von 15 - 30 Grad zugelassen, um den aus diesen spezifischen Nutzungen resultierenden besonderen Anforderungen gerecht zu werden.

Unter **Pkt. 2.4** wird festgesetzt, dass Pfannen- oder Schiefereindeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig sind. Für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude werden zusätzlich großformatige Eindeckungs-materialien zugelassen.

Unter **Pkt. 2.5** werden zeitgemäße Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Garagen und

Carports und unter **Pkt. 2.6** Regelungen für bauliche Nebenanlagen getroffen.

Unter **Pkt. 3 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Bauflächen nunmehr mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche -Gehweg- festgesetzt (**Pkt. 3.1**).

Die maximale Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird auf eine Höhe von 9,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Fertigfußboden) begrenzt (**Pkt. 3.2**).

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der Bebauung sichergestellt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit seinen Änderungen und Ergänzungen bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Krempel werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen Änderungen und Ergänzungen der Gemeinde Krempel geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben,

müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	15	100

10. Kosten

Aus der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entstehen der Gemeinde Krempel neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Krempel mit seinen Änderungen und Ergänzungen bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Krempel, den

- Bürgermeister -