

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Krempel  
für das Gebiet "Bundesbahn/Mittelweg/Moorchaussee, Bereich zwischen  
den Straßen Am Bahndamm und Mittelweg"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Krempel ist am 19.02.1982 in Rechtskraft getreten.

Der innerörtliche Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Grundstücke in Dorfgebieten und Grünflächen vor.

Das Baugebiet ist noch nicht vollständig realisiert. Die unbebauten Flächen des Änderungsbereiches und weitere Einzelgrundstücke sind noch nicht bebaut.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bis auf den Ausbau der Planstraßen A und -B hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen vorhanden.

### 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Zur weiteren Teilrealisierung des Bebauungsplanes wird nunmehr eine 1. Änderung erforderlich.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollte eine größere Freifläche zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen Mittelweg und Am Bahndamm über eine neu zu erschließende Planstraße A erschlossen werden. Aufgrund konkreter Anfragen zur Bebauung der Grundstücke Nr. 13, 13a, 88 und 88a soll eine Änderung der Erschließung vorgenommen werden:

- Fortfall der Erschließungsstraße zwischen den Straßen Am Bahndamm und Mittelweg,
- Festsetzung einer neuen Planstraße A als Stichstraße über die ausgebaute Straße Am Bahndamm zur Erschließung der Baugrundstücke Nr. 16 und 84 - 87,
- Fortfall der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zwischen den Grundstücken Nr. 14 und 15 sowie 86 und 87,
- Neufestsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche über die Straße Mittelweg zugunsten der Grundstücke Nr. 88 und 88a.

...

Mit der Änderung der vorgenannten Erschließungsmaßnahmen wird gleichzeitig eine Umgestaltung der Grundstücke einschl. der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erforderlich. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine GFZ entbehrlich.

Eine Verdichtung der Bebauung wird dadurch nicht erwartet.

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur in der Ortslage von Krempel als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die sich nördlich des Planänderungsbereiches abzeichnende Wohnstruktur weiter zu festigen. Aus diesen Gründen und aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung wird der Änderungsbereich nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert:

Auf den Baugrundstücken Nr. 16 und 84-88a sind nur

- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zulässig. Auf den übrigen Grundstücken des Änderungsbereiches und des übrigen Bebauungsplangebietes werden alle allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen.

Neben der Gliederung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes werden im Änderungsbereich weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Die allgemeine Lage des Baugebietes sowie die vorhandene und geplante dörfliche Baustruktur läßt derartige Nutzungen nicht zuletzt wegen der unzureichenden Verkehrsverhältnisse und der zu erwartenden Störungen, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Kommunikationslärm in den Nacht- und Ruhezeiten usw. nicht zu.

Durch die Gliederung bzw. Einschränkung der Nutzung wird der allgemeine Gebietscharakter eines Dorfgebietes nicht verfälscht.

### **3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich.

Die ausgebauten Straßen Am Bahndamm und Mittelweg sowie die Planstraße A sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke des Änderungsbereiches festgesetzt worden.

Die Planstraße A ist mit einem reduzierten Straßenquerschnitt vorgesehen. Diese Festsetzung ist getroffen worden, um eine natürliche Verkehrsberuhigung sowie eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, auf der Planstraße A 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkt der Planstraße A/Am Bahndamm ist eine Vorfahrtsregelung von "Rechts vor Links" angenommen worden.

## 6. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden nicht erforderlich. Im Hinblick auf das reduzierte Straßenprofil der Planstraße A sind jedoch am Wendepunkt 2 zusätzliche Parkplätze festgesetzt worden.

## 7. Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die Bundesbahnstrecke Hamburg-Westerland. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine schalltechnische Berechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erstellt worden. Danach ist ein Abstand von der Bahn bis hin zur möglichen Bebauung von 40 m ermittelt worden. Die Gemeinde geht davon aus, daß sich die Lärmpegel durch den Zugverkehr nicht wesentlich verändert haben. Zusätzlicher Immissionsschutz wird nicht erforderlich. Im Hinblick auf den Immissionsschutz behält die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 neben der vorliegenden Begründung im vollen Umfang ihre Gültigkeit.

## 8. Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein weiterer Eingriff im Sinne des § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 vorbereitet, da keine zusätzliche Versiegelung durch Bebauung bzw. Erschließungsanlagen vorgesehen wird.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Zur Eingrünung der Grundstücke untereinander und zur Abschirmung der Grundstücke zur Bahnstrecke sind tlw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt worden. Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung und Pflege der festgesetzten Knicks obliegt den Grundstückseigentümern.

9. **Kosten**

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Krempel, den *22.05.1996*



Gemeinde Krempel  
- Bürgermeister -

# Eigentümerverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 2 (1. Änderung) Krempel

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Krempel	2	242/3	Wohnungseigentümer: Frahm, Gertrud, geb. Marofski und Frahm, Manfred u. Ehefrau Manuela, geb. Schwarzenbacher
		245/2	Nauruhn, Peter und Ehefrau Antje, geb. Siehl
		245/3	Feingold, Burton
		247/2	Witt, Johann Wilhelm
		250/3	Carstens, Uwe
		250/6	Jensen, Peter
		250/7	Zehm, Gerd
		250/8	Förthmann, Gerhard
		250/9	Wittkowski, Udo u. Wittkowski, Claudia, geb. Witthohn
		250/10	Hinrichs, Wolfgang
		250/11	Zehm, Gerd und Miteigentümer : Wittkowski, Udo, Wittkowski, Claudia, geb. Witthohn, Förthmann, Gerhard und Hinrichs, Wolfgang

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.

Meldorf, den 13.02.1996  
Katasteramt  
Im Auftrage

