

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE STRANDE

## 1. ÄNDERUNG

Gebiet: Straße Fördeblick, Gorch-Fock-Straße,  
Störtebekerweg und Strandstraße zwischen  
Arp-Schnitger-Weg und Gorch-Fock-Straße

## BEGRÜNDUNG

Anlage b

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Strande und umfasst die Wohngebiete an den Straßen Fördeblick, Gorch-Fock-Straße, Störtebekerweg sowie an der Strandstraße zwischen Arp-Schnitger-Weg und Gorch-Fock-Straße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Baugrundstücke sind - mit Ausnahme des Flurstücks 96/18 - bebaut; die Straßen und Wege sowie die Grünfläche an der Einmündung der Gorch-Fock-Straße in die Strandstraße werden bereits entsprechend genutzt.

Das bisherige Planungsziel der Gemeinde bzgl. weitgehender Beibehaltung vorhandener Bau-dichten wird zugunsten einer verträglichen Nachverdichtung im Bereich der bebauten Ortslage verändert; der Nutzung innerörtlicher Baulandreserven wird somit der Vorrang vor einer Inanspruchnahme der freien Landschaft durch weitere Bebauung eingeräumt. Für Grundstücke mit einer Größe von mehr als 650 qm wird nunmehr eine mögliche Geschossfläche von mind. 200 qm (entsprechend einer Wohnfläche von ca. 160 qm, ausreichend für bis zu zwei Wohnungen) und auf Grundstücken von weniger als 600 qm und mehr als 400 qm Größe eine Geschossfläche von mind. 150 qm (entsprechend einer Wohnfläche von ca. 120 qm, ausreichend für eine Wohnung in familiengerechter Größe) zugelassen. Bei Überprüfung aller Grundstücke im Plangebiet nach diesen Kriterien war lediglich für die in Aussicht genommenen Grundstücke „11 bis 16“, „31 bis 32“, „34“ und „38 bis 39“ eine Anhebung des Maßes der Nutzung unter Beibehaltung der eingeschossigen Bebauung geboten.

Die bisher festgesetzten Nutzungsmaße, die aus der vorhandenen Bebauung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 resultieren, werden aufgrund der veränderten Zielsetzung für die Grundstücke „11 bis 16“ auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 (bisher 0,15) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,23 (bisher 0,20) sowie für die Grundstücke „31 bis 32“, „34“ und „38 bis 39“ auf eine GRZ von 0,20 (bisher 0,18 bzw. 0,15) und eine GFZ von 0,30 (bisher 0,25 bzw. 0,20) angehoben. Der vom-Hundert-Anteil für die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche wird entsprechend dem veränderten Bedarf angepasst; der maximale Versiegelungsanteil bis zu 0,5 der Grundstücksfläche wird unverändert beibehalten.

Die Erhöhung der GRZ auf den vorgenannten Grundstücken hat ebenfalls eine Anpassung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen zur Folge. Die bisher verfolgten Planungsziele bzgl. Festlegung von detaillierten überbaubaren Flächen je Grundstück werden beibehalten. Auf dem Grundstück „33“ war im Bebauungsplan Nr. 2 bisher neben einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung noch eine weitere im hinteren Gartenbereich ausgewiesen. Es ist nunmehr auch ein Planungsziel der Gemeinde, keine zusätzliche rückwärtige Bebauung im Bereich privater Grün- und Ruhezonen mehr zuzulassen sondern bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Anschluss an vorhandene Gebäude entlang der Erschließungsflächen anzuordnen. Aus diesem Grund wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nunmehr auf die Ausweisung einer zweiten überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet zugunsten einer vergrößerten überbaubaren Fläche für die vorhandene Straßenrandbebauung. Durch diese Veränderung gegenüber der - seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 mehr als 7

Jahre bestehenden - bisherigen Zulässigkeit erfolgt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung; das bisher zulässige Maß der Nutzung wird darüber hinaus unverändert beibehalten.

Die Festsetzungen bzgl. Art der baulichen Nutzung, Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Höhenlage der Baugrundstücke, Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen sowie Einfriedigungen, mit Rechten zu belastender Flächen, Anpflanzungen bzw. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee werden gegenüber der bisherigen Planung geringfügig modifiziert, bleiben jedoch ansonsten unverändert; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 verwiesen.

Für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs wird ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, da dies aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs und wegen ausreichender Sichtverhältnisse für erforderlich gehalten wird. Obwohl die Versorgung im Plangebiet gesichert ist und zusätzliche Maßnahmen nur in begrenztem Umfang erforderlich werden könnten, wird eine Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, um auch zukünftig eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Grundstücke auszuschließen.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wird verzichtet, da durch die in Aussicht genommene veränderte Konzeption einer zulässigen Wohnbebauung nicht von umweltrelevanten Veränderungen und Auswirkungen auszugehen ist.

Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und werden - bis auf das Grundstück „15“ - bereits intensiv als Wohngrundstücke genutzt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind auf den Grundstücken nicht vorhanden. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen.

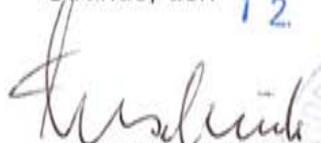
Durch die 1. Änderung entstehen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten.

Die Kosten für die Planaufstellung einschl. Nebenkosten werden aus Haushaltsmitteln finanziert.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2004 gebilligt.

Strande, den

12.1.05

  
Gemeinde Strande  
- Der Bürgermeister -

