

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE STRANDE

NEUFASSUNG

Gebiet: Nordwestlicher Bereich von Strande -
Schäfergang, Am Knüll, Eichendorffstraße, Zum Lemmholt, Witten Land'n,
Dänischenhagener Straße sowie südlicher Bereich Zum Mühlenteich,
nördlicher Bereich Dorfstraße und südlicher Bereich Bülker Weg

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Planungserfordernis und Grundlage des Bebauungsplanes

Das bisherige Planungsziel der Gemeinde bzgl. weitgehender Beibehaltung vorhandener Baulichten 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; auf Grundstücken mit weniger als 400 qm Fläche wird der bauliche Bestand ohne größere Entwicklungsmöglichkeiten in die Planung übernommen.

Es bleibt das Planungsziel der Gemeinde, keine zusätzliche rückwärtige Bebauung im Bereich privater Grün- und Ruhezonenzuzulassen. Für große Grundstücke bzw. für Teilbereiche bebauter Grundstücke - soweit an öffentlichen Straßen gelegen - soll jedoch eine Teilung bzw. Neuordnung der Grundstückszuschnitte planerisch vorbereitet und eine in die jeweils umgebenden Strukturen eingefügte Bebaubarkeit im Anschluss an vorhandene Gebäude entlang von Verkehrsflächen ermöglicht werden.

Bei Überprüfung aller Grundstücke im Plangebiet nach diesen Kriterien und aufgrund des zwischenzeitlichen baulichen Bestandes ergab sich auf der überwiegenden Anzahl von Grundstücken das Erfordernis einer Anpassung der Festsetzungen des seit dem 18.08.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4.

Zwecks abschließender Regelung der baulichen Nutzungen am nordwestlichen Ortsrand wird der vorhandene Schulsportplatz sowie eine derzeit unbebaute, für Zwecke des Gemeinbedarfs in Aussicht genommene Fläche zwischen der Straße Zum Mühlenteich und den Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 einbezogen, so dass keine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erfolgen kann sondern dessen Neufassung erforderlich wird.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 gelegene Flurstück 200/19, dessen vorhandene Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft weiterhin in die Planung übernommen wird, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“; die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft ansonsten auf der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes bzw. nördlich davon.

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strande erstellt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den nordwestlichen Bereich von Strande zwischen der Ortsmitte und dem nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage; im Geltungsbereich liegen Grundstücke an den Straßen Schäfergang, Am Knüll, Eichendorffstraße, Zum Lemmholt, Witten Land'n, Dänischenhagener Straße sowie im südlichen Bereich der Straße Zum Mühlenteich, im nördlichen Bereich der Dorfstraße und im südlichen Bereich des Bülker Weges (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 15,192 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 9,786 ha,
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 2,250 ha,
Verkehrsflächen	ca. 2,102 ha,
Grünflächen	ca. 0,378 ha,
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,531 ha,
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,013 ha,
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,132 ha.

Die Grundstücke sind größtenteils mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut; die bisher bestehende Fischräucherei mit Verkauf auf dem Grundstück „135“ ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Darüber hinaus liegen sämtliche Einrichtungen der Gemeinde (Bauhof und Feuerwehr auf den Grundstücken „1 bis 2“ sowie Schulsportplatz, Schule und Kindergarten auf den Grundstücken „19 bis 21“) in diesem Plangebiet.

Die Verkehrsflächen sind ausgebaut, bedürfen jedoch Ergänzungen bzgl. Ausbaubreiten und Ausbildung von Einmündungsbereichen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloss die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;

Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes

durch Erhaltung und Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen und
Bereitstellung weiterer Grundstücke für den Wohnungsbau in zentraler Ortslage;

Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf

zwecks Sicherung des Bestandes und Vorhaltung von Entwicklungsflächen für die bestehenden Anlagen sowie

Ergänzung entsprechend dem Bedarf in enger räumlicher Beziehung zu anderen gemeindlichen Einrichtungen;

Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen

zur Ausbildung des Übergangs zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft;

Übernahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche

zwecks Überdeckung des gesamten bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4;

Ausweisung von Anpflanzungen und Bäumen

als Durchgrünung des Plangebietes und
zur Erhaltung der ortsbildprägenden Baumkulissen;

Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft

als Vorratsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus baulichen oder sonstigen Nutzungen im Gemeindegebiet,

die in Teilbereichen als Schulgarten auch der ökologischen Wissensvermittlung dienen sollen und im Zusammenwirken mit privaten Grünflächen ein Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ ausbilden werden;

Berücksichtigung der Erfordernisse des Verkehrs;
Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen;
Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen
als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes sowie
zur Sicherung und Erhaltung des Ortsbildes.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da durch die in Aussicht genommene veränderte Konzeption einer zulässigen Wohnbebauung nicht von umwelt-relevanten Veränderungen und Auswirkungen auszugehen ist. Ohnehin wird durch die in Aus-sicht genommene bauliche Nutzung von derzeit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücks-teilen der Schwellenwert von 20 000 qm als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung bei weitem nicht erreicht.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Dänischenhagener Straße (Verkehrsflä-
che „A“) an die Fördestraße (K 16) sichergestellt.

Die Grundstücke der Baugebiete werden über die vorhandenen Verkehrsflächen „A bis F“ und „H
bis L“ erschlossen. Weiterhin wird auf einzelnen Grundstücken die vorhandene Anbindung an
öffentliche Verkehrsflächen durch Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu be-
lastende Flächen in erforderlicher Breite gesichert und deren dingliche Sicherung vorbereitet.

Zwecks Verbesserung der Verkehrsführung wird die Einmündung der Dorfstraße (Verkehrsfläche
„C“) in die Dänischenhagener Straße verändert sowie die Fahrbahn der Dänischenhagener Stra-
ße im gesamten Verlauf auf 5,50 m und die des Bülker Weges (Verkehrsfläche „L“) auf 4,75 m
verbreitert; gleichzeitig erhält der südöstliche Fußweg entlang dem Bülker Weg auf ganzer Länge
eine Breite von mind. 1,50 m. Die derzeit nicht optimale Erschließung der Schule und des Kinder-
gartens sowie des geplanten Gemeinschaftshauses durch den minimalen Ausbau der Straße
Zum Mühlenteich (Verkehrsfläche „B“) wird durch Veränderung der Einmündung in die Däni-
schenhagener Straße, eine für den Begegnungsverkehr von LKW und PKW bei reduzierter Ge-
schwindigkeit erforderlichen Breite der Fahrbahn sowie Anordnung eines ausreichend breiten
Fußweges an der Ostseite verbessert; nördlich des Zugangs zum Kindergarten kann der vorhan-
dene Ausbau der Straße aufgrund des dortigen geringen Verkehrsaufkommens beibehalten wer-
den. Zur Schulwegsicherung wird die Dänischenhagener Straße zwischen den Einmündungen
der Straßen Zum Mühlenteich und Kählerkoppel mit einem - von der Fahrbahn durch einen mit
Bäumen bepflanzten Grünstreifen - abgetrennten und gut einsehbaren Fußweg versehen; der in
diesem Bereich vorhandene Knick muss entfallen, da sich die dahinter verlaufende derzeitige
Wegeführung als nicht übersichtlich und damit nicht optimal herausgestellt hat. Im südöstlichen
Bereich der Dänischenhagener Straße zwischen den Einmündungen der Straße Kählerkoppel
und des Bülker Weges soll auch zukünftig auf die Anordnung eines Fußweges zugunsten der
Erhaltung des vorhandenen Knicks als Grünabgrenzung gegenüber der Wohnbebauung verzich-
tet werden, da dieser Straßenabschnitt keine Grundstücke im Bereich des östlich angrenzenden
Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Strande erschließt und Fußgänger bereits vorhandene
Wegeführungen nutzen können.

Die Straßen Schäfergang (Verkehrsflächen „D“ und „E“) sowie Am Knüll (Verkehrsfläche „F“) sol-
len zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - umgebaut
werden; insbesondere um das Parken von Fahrzeugen auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren
und dadurch die Befahrbarkeit für die Anlieger zu verbessern sowie um die Erschließungsräume
durch Einfügung von Anpflanzungen und Bäumen stärker gliedern und gestalten zu können.
Gleiches gilt auch für den in Aussicht genommenen Umbau der Eichendorffstraße (Verkehrsflä-
che „H“); hier wird außerdem die Verkehrsführung gestrafft und durch Verbreiterung des An-
schlusses an die Dorfstraße die Befahrbarkeit für bis zu 3-achsige Fahrzeuge verbessert. Der
vorhandene verkehrsberuhigte Ausbau des von der Eichendorffstraße abgehenden Wohnweges
(Verkehrsfläche „I“) sowie des befahrbaren Weges Zum Lemholt (Verkehrsfläche „J“) werden
- ebenso wie die bestehende Wegeverbindung (Verkehrsfläche „G“) zwischen der Straße Am
Knüll und der Gorch-Fock-Straße südwestlich des Plangebietes - in die Planung übernommen.

Die Verkehrsflächen „A bis D“, „H“ und „J bis L“ können durch Abfallentsorgungs-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge durchfahren werden; im Bereich der Verkehrsfläche „F“ ist ein Wendepunkt vorhanden. Die Abfallentsorgung der durch die Verkehrsflächen „E“ und „I“ sowie der durch eine mit Rechten zu belastenden Fläche östlich des Bülker Weges erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich der jeweiligen Wege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein.

Parkstände sind im Bereich der Einmündung des Bernstorffweges in die Dänischenhagener Straße und in Höhe der Einmündung der Klaus-Groth-Straße in den Bülker Weg, jeweils in enger räumlicher Beziehung zum Plangebiet, sowie in der Straße Witten Land'n (Verkehrsfläche „K“) vorhanden; weitere Parkmöglichkeiten werden westlich des Bülker Weges angrenzend an die Fläche für Versorgungseinrichtungen - Trafostation - und in den verkehrsberuhigten Bereichen Schäfergang / Am Knüll und Eichendorffstraße ausgewiesen. Darüber hinaus soll die für das Gemeinschaftshaus erforderliche und aufgrund der Topografie zweckmäßigerweise von der Straße Zum Mühlenteich zu erschließende Stellplatzanlage so dimensioniert werden, dass auch der öffentliche ruhende Verkehr aus dem nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes untergebracht werden kann; die Anordnung bleibt der Objektplanung für das Bauvorhaben überlassen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier neben Wohnen auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die vorhandenen Gebäude sowie die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für diese Baugebiete ein und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf im Plangebiet bzw. in Mischgebieten der Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden oder stehen in Dänischenhagen bzw. Schilksee zur Verfügung

Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme ermöglicht, dass bei diesbezüglichen Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen abgewogen werden kann; soweit Grundstücke durch Verkehrsberuhigte Bereiche oder mit Rechten zu belastende Flächen erschlossen werden, stehen Belange der Erschließung einem Ansatz von Gewerbebetrieben in diesen Bereichen von vornherein entgegen.

4.3. Maße der baulichen Nutzung, Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhenentwicklung der Hauptgebäude werden so festgesetzt, dass die ortsbildprägende Bebauung erhalten und eine maßstabsgerechte Einfügung der Neubebauung erreicht wird.

Weiterhin werden die zulässige Grundfläche (GR) und die zulässige Geschossfläche (GF) aufgrund der definierten Planungsziele der Gemeinde differenziert festgesetzt. Die Vorgabe der Geschossfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Die zulässige Ausnutzung sichert den Bestand auf den bebauten Grundstücken bzw. ermöglicht angemessene Erweiterungen und lässt auf den bisher unbebauten Grundstücken Baukörper entstehen, die sich in die vorhandene städtebauliche Situation in diesem Bereich der Ortslage einfügen werden. Die zugelassene Ausnutzung vorhandener bzw.

geplanter Gebäude entspricht Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,16 (Grundstück „75“) und 0,65 (Grundstück „8“).

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf - differenziert für den jeweiligen Bedarf an befestigten Flächen aufgrund der Lage von Zufahrten, der erforderlichen Stellplätze und der auf einzelnen Grundstücken festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zwecks Sicherung der Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksbereiche - um Werte von 60 % bzw. bis zu 430 % überschritten werden. Maximal kann auf dem - bereits im Bestand durch die mit Rechten zu belastende Fläche entsprechend befestigten - Grundstück „118“ ein Anteil von 76 % des Grund und Bodens überbaut bzw. befestigt werden; bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke kann der Versiegelungsanteil im Ausnahmefall insbesondere für die Anordnung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück und nur, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Befestigung - z. B. durch offenporige Beläge - oder zum Ersatz - z. B. durch begrünte Dachflächen von Nebenanlagen und Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr - getroffen werden, auf bis zu 50 % der Grundstücksfläche erhöht werden.

Die vorhandene Wohnbebauung der Grundstücke im Plangebiet besteht überwiegend aus Einzelhäusern in offener Bauweise; diese Struktur soll beibehalten werden, soweit nicht der bauliche Bestand im vorderen Bereich der Grundstücke „5 bis 6“ sowie auf den Grundstücken „11 bis 16“, „58 bis 65“, „79 bis 80“, „96 bis 97“ und „117 bis 118“ eine Festsetzung von Doppelhäusern bzw. die durch untypische Teilung der Grundstücke „100 bis 102“ entstandene Hausgruppe in offener Bauweise diesbezügliche Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in die ausgeübte Nutzung erfordern.

Zwecks Erhaltung der Siedlungsstruktur ist es geboten, die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen. Im Bereich der Doppelhäuser auf den relativ kleinen Grundstücken „11 bis 16“ bzw. der Hausgruppe ist jeweils eine Wohnung je Hausanteil vorhanden; dies wird in die Planung übernommen. Gleiches gilt für die freistehenden Gebäude auf den kleinen Grundstücken „52 bis 53“. Auf den Grundstücken „5 bis 6“ und „10“ sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits drei bzw. vier Wohnungen vorhanden oder zulässig; vergleichbares gilt für die bestehenden zwei Gebäude mit insgesamt zwölf Wohnungen auf dem Grundstück „8“. Das frühere Gebäude der Feuerwehr auf dem Grundstück „83“ war nicht sinnvoll umnutzbar und ist deshalb zwischenzeitlich abgebrochen worden - in diesem Bereich soll ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu acht seniorengerechten Wohnungen und zugeordneten Einrichtungen entstehen; die zweckbestimmte Nutzung wird seitens der Gemeinde durch privatrechtlichen Vertrag festgeschrieben werden. Auf allen übrigen Baugrundstücken des Plangebietes können aufgrund der getroffenen Festsetzungen höchstens zwei Wohnungen je Hauptgebäude entstehen, so dass weitere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, ohne die für diesen Teil der Ortslage typische Gebäudestruktur wesentlich zu verändern.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Auf den bebauten Grundstücken wird der Gebäudebestand einschließlich seiner Erweiterungsmöglichkeiten - soweit die festgesetzten Maße der Nutzung dies zulassen - durch die Vorgabe detaillierter überbaubarer Grundstücksflächen berücksichtigt; für die derzeit un bebauten bzw. die für eine veränderte Bebauung vorgesehenen Grundstücke wird die Struktur des umgebenden Bestandes fortgeführt. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen lassen Variationsmöglichkeiten bei der Errichtung oder Erweiterung der Hauptbaukörper zu; Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Eingangsüberdachungen und Erker werden in begrenztem Umfang außerdem noch ermöglicht.

Die Anordnung von gebietsbezogenen untergeordneten Nebenanlagen ist ohne Beschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Anschluss an Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig; weiterhin können Schränke für Ab-

fallbehälter sowie Einrichtungen zum Wäsche trocknen und Teppich klopfen untergebracht werden. Darüber hinaus ist eine weitere Nebenanlage mit begrenztem Volumen auf dem Grundstück zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder des Baugebietes selbst dient und einen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen einhält; auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der Freiräume auf den Grundstücken, der Nachbargrundstücke sowie der Erschließungsräume vermieden werden.

Eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird nicht für erforderlich gehalten; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu Verkehrsflächen wird in dem Umfang vorgegeben, der für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Anfahrbarkeit und für die Verkehrssicherheit in den Erschließungsräumen - in Abhängigkeit von den zu erwartenden Fahrgeschwindigkeiten aufgrund der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche - angemessen ist.

4.5. Höhenentwicklung und Gestaltung

Über die Raumbildung durch Anordnung von Baukörpern und die Vorgabe der Firstrichtung hinausgehend werden weitere Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen - einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen - zur Erreichung und Beibehaltung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der Bebauung und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Abgeleitet aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklungen, Außenwandgestaltungen sowie Gestaltung der Dächer für bauliche Anlagen unter Differenzierung von Gebäudegruppen des Bestandes und der ergänzenden Neubebauung vorgegeben.

Bezüglich der Höhe der Schnittkanten von Gebäudeaußenwand und Dachhaut und der Gesamthöhen werden - unter der gleichzeitigen Maßgabe, dass die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Geländes zu erhalten ist - die aus der umgebenden Bebauung ermittelten Maximalwerte mit Bezug auf die jeweils benannten öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben; Ausnahmen sind nur in den Sonderfällen, bei denen die nicht aufgeschüttete Höhe eines Baugrundstückes deutlich höher als die festgelegte Bezugshöhe liegt, zulässig. Damit das Planungsziel der Gemeinde bzgl. Strukturierung der Bebauung untereinander, Ergänzung von Ensembles und Erhaltung bzw. Einfügung in das Ortsbild erreicht wird, werden die vorhandenen Gestaltungselemente für die Außenwände in die Planung übernommen und auch für die Neubebauung fortgeführt. Neben der Vorgabe von Dachneigungen entsprechend dem Bestand auch für die einzufügende Neubebauung werden die zulässigen Materialien und Farben der Dacheindeckung sowie die Größe der Dachgauben bzw. deren Anordnung und die maximal zulässige Unterbrechung von Trauflinien festgesetzt, da das Erscheinungsbild der Bebauung wesentlich durch die Ausbildung der Dachflächen geprägt ist und dies beibehalten werden soll. Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Neigung von 30° und weniger nicht vorhanden und werden zwecks Erhaltung der nicht durch Aufbauten unterbrochenen Dachflächen hier auch künftig nicht zugelassen. Zwecks Beibehaltung und Fortführung der für diesen Bereich der Ortslage typischen Struktur werden die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude bestimmt; für Anbauten und untergeordnete Bauteile können abweichende Firstrichtungen gewählt werden. Energie-Gewinnungsanlagen sind unter Einhaltung bestimmter Bindungen auf allen Grundstücken zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das harmonische Erscheinungsbild der bestehenden Baukörper zu erhalten, fortzuführen und zu sichern; gleichzeitig wird eine individuelle Bebauung im Rahmen des gestalterischen Konzeptes ermöglicht.

Die Grundstücke sind zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen zu begrenzen, um die Grünstrukturen des Abschlusses der privaten Bereiche zum öffentlichen Erschließungsraum zu erhalten und fortzuführen. Durch die Einfügung von Einfriedigungen innerhalb von Anpflanzungen kann eine Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

4.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen werden durch Übernahme in die Planung als Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof -, - Feuerwehr -, - Schule -, - Schulsportplatz - bzw. - Kindergarten - in ihrem Bestand gesichert. Im westlichen Bereich des Bauhofes ist wegen der angrenzenden Waldfläche für bestimmte Vorhaben ein Schutzabstand von 30 m einzuhalten; bereits vorhandene Gebäude unterliegen davon abweichend dem Bestandsschutz.

Entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche - Gemeinschaftshaus - östlich von Schule und Kindergarten ausgewiesen mit der Zielsetzung, hier Räume für Veranstaltungen der Gemeinde bzw. für Sitzungen gemeindlicher Gremien und Organe der Selbstverwaltung einzurichten, die multifunktional genutzt werden und die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen ergänzen sollen. Die anzuordnenden Stellplätze sollen nicht nur dem eigentlichen Nutzungszweck sondern auch der Schule und dem Kindergarten für Veranstaltungen mit erhöhtem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Auf eine Vorgabe von Maßen der Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bindungen für die Gestaltung baulicher Anlagen wird verzichtet, da die Flächen im Eigentum der Gemeinde Strande stehen bzw. stehen werden. Die Gemeinde wird bei den jeweiligen objektbezogenen Planungen dafür Sorge tragen, dass sich die zweckbestimmten baulichen und sonstigen Nutzungen in Höhenentwicklung und Gestaltung in die Situation am Rand der bebauten Ortslage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet einfügen und Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnbebauungen vermieden werden.

4.7. Grünflächen und Anpflanzungen

Die vorhandenen Grünzonen südlich der Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof - und - Feuerwehr - werden als öffentliche Grünflächen - Parkanlagen - in die Planung übernommen. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden rückwärtige Bereiche von Baugrundstücken, die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, entsprechend der bestehenden Nutzung als private Grünflächen - Parkanlage - ausgewiesen. Sie sollen auch zukünftig den Übergang zwischen den für eine Bebauung zugelassenen Teilbereichen von Grundstücken und der freien Landschaft sowie der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Rand der bebauten Ortslage sicherstellen. Auf eine Bindung bzgl. Nutzung oder Bepflanzung wird verzichtet, da diese Flächen keine Ausgleichsfunktionen übernehmen sollen und deshalb weiterhin individuell gärtnerisch gestaltet werden können.

Vorhandene Knicks am nördlichen Rand des Plangebietes werden - zusätzlich zum bestehenden Schutz durch das Landesnaturschutzgesetz - als zu erhalten festgesetzt. Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „A“ östlich der Fahrbahn der Dänischenhagener Straße gelegene Knick wird in die Planung übernommen; die Gemeinde ist hier bereit, den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke 141, 142 und 136 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ebenfalls einen Knickdurchbruch in begrenzter Länge zwecks Herstellung eines Zuganges zum rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen - entsprechend der für das Flurstück 137/2 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits getroffenen Regelung; Voraussetzung dafür ist die Abgrenzung der Wohngrundstücke zur Verkehrsfläche durch eine Tür im Bereich des Knickdurchbruches, um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich nicht zu gefährden. Der vorhandene Knick nördlich der Fahrbahn der Dänischenhagener Straße zwischen den Einmündungen der Straßen Zum Mühlenteich und Kählerkoppel muss entfernt werden, um einen gut einsehbaren Fußweg zwecks Sicherung des Schulweges herstellen zu können.

Die auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof -, - Feuerwehr -, - Schulsportplatz - und - Kindergarten - festgesetzte Neuanlage oder Ergänzung von Knicks soll - neben der Ersatzfunktion für Knickabschnitte, die in anderen Bereichen der Ortslage entfallen - sowohl die Abgrenzung zur freien Landschaft und zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet fortführen als auch bebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander abgrenzen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund der in Aussicht genommenen Veränderungen der Verkehrsführungen Anpflanzungen ausgebildet werden, welche die Straßenräume gliedern und stärker durchgrünen; der gleichen Zielsetzung dient auch die Festsetzung, dass Grundstücke zu den Erschließungsräumen durch Anpflanzungen zu begrenzen sind.

Die erhaltenswerten und überwiegend ortsbildprägenden Bäume unterschiedlicher Größe werden in die Planung übernommen; die Lage der festgesetzten überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken trägt der Erhaltung und Entwicklung der Bäume Rechnung. Zusätzlich festgesetzte Bäume werden bestehende Strukturen von Großgrün ergänzen und die Verkehrsflächen über den derzeitigen Bestand hinausgehend strukturieren.

Die Bindungen bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz vorhandener Bäume sowie die Ausbildung der Anpflanzungen in Laubgehölzarten werden dauerhaft eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. In der Planzeichnung dargestellte Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume und der Knicks obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4.8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die festgesetzte Fläche soll - wie auch durch die Festsetzung der privaten Grünflächen beabsichtigt - die Bebauung am nördlichen Rand der bebauten Ortslage begrenzt und ein Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes im Übergang zu den extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Dänischer Wohld“ ausgebildet werden. Da die Fläche sowohl als Vorratsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus baulichen oder sonstigen Nutzungen im Gemeindegebiet dienen als auch - zumindest in Teilbereichen - als Schulgarten genutzt werden soll, wird auf eine Bestimmung der dort durchzuführenden Maßnahmen im Bebauungsplan verzichtet; dies bleibt der fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Anerkennung und Führung als Öko-Konto überlassen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Strande gilt als festgestellt; eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes durch einen Grünordnungsplan wird für das bereits weitgehend baulich genutzte, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Plangebiet nicht für erforderlich gehalten.

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.

Im bebauten Teil des Plangebietes sind aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können, zu erwarten. Die durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 getroffenen Festsetzungen bzgl. Maße der Nutzung sowie Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen sind auf einer Vielzahl der Grundstücke durch den zwischenzeitlichen Bestand überschritten.

Im baulich noch nicht genutzten Teil des Plangebietes wird der für die Anordnung eines Gemeinschaftshauses auf dem Grundstück „22“ in Aussicht genommene Bereich derzeit als Grünland genutzt; der ökologische Wert der Fläche ist relativ gering. Der Eingriff in bisher nicht versiegeltem Grund und Boden kann erst zum Zeitpunkt der Objektplanung quantifiziert werden. Die Gemeinde Strande als Bauherr wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Ausgleichsfläche in ausreichender Größe in Relation zum Eingriff bereitstellen.

Die aufgrund des erforderlichen Ausbaus einer sicheren Schulwegführung entfallenden Knickabschnitte nördlich der Fahrbahn der Dänischenhagener Straße mit einer Länge von ca. 97 m und ca. 20 m sowie die zugelassenen Knickdurchbrüche in einer Gesamtlänge von bis zu 6 m werden durch die geplante Neuanlage von Knicks auf den Gemeinbedarfsflächen - Bauhof - und - Feuerwehr - in einer Gesamtlänge von ca. 195 m sowie eine Bepflanzung der durch Abgrabung entstandenen Böschung nördlich und nordwestlich des Schulsportplatzes bzw. nördlich des Kindergartens in einer Länge von ca. 133 m kompensiert werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke der derzeit ausgebauten Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Strande.

Der Erwerb der für den ergänzenden Ausbau der Verkehrsflächen „A“, „B“, „C“, „D“ und „E“ in Anspruch zu nehmenden Teile der Flurstücke 27/4, 70/9, 83/30, 83/31 und 83/32, der für die Verbesserung der Einmündungen der Verkehrsfläche „H“ sowie deren Befahrbarkeit durch bis zu 3-achsige Fahrzeuge benötigten Teile der Flurstücke 80/49, 73/36, 73/41, 73/37 und 73/11,

der für die Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter an der Verkehrsfläche „I“ in Aussicht genommene Teil des Flurstücks 74/26 sowie

der für die Ausbildung ausreichend breiter Fußwege im Bereich der Verkehrsfläche „L“ erforderlichen Teile der Flurstücke 75/5 und 54/18 im Plangebiet - bzw. der Teile von Flurstücken außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bülker Weges - durch die Gemeinde Strande soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Die Fläche der östlichen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - gehört der Gemeinde; die private Grünflächen - Parkanlage - befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen.

Es ist geplant, die Flurstücke bzw. Flurstücksteile der westlichen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage -, die Eigentum verschiedener Privatpersonen ist, im Wege freier Vereinbarungen in den Besitz der Gemeinde Strande zu übernehmen. Für die privaten Grünflächen können die Eigentumsverhältnisse bestehen bleiben.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Eigentum von Privatpersonen.

Die Gemeinde Strande beabsichtigt, die Fläche zu erwerben, um sie dem vorgesehenen Nutzungszweck zuführen zu können.

Die Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof - ist derzeit seitens der Gemeinde von Privatpersonen bzw. der Stadt Kiel und der westliche Teil der Gemeinbedarfsfläche - Schulsportplatz - von Privatpersonen angepachtet. Der westliche Teil der in Aussicht genommenen Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeinschaftshaus - wird von den Privateigentümern genutzt. Alle übrigen Grundstücke der Gemeinbedarfseinrichtungen sind Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde Strande beabsichtigt, auch die gepachteten Flächen und den westlichen Grundstücksteil für das Gemeinschaftshaus in ihr Eigentum zu übernehmen.

Die Grundstücke in den Baugebieten befinden sich im Privateigentum.

Die für die Bildung der in Aussicht genommenen Grundstücke „26 bis 28“, „54 bis 56“, „76 bis 77“ sowie „79 bis 81 und 83“ erforderlichen Grundstücksankäufe zwecks Veränderung der derzeitigen Zuschnitte sollen durch freie Vereinbarungen zwischen den Privateigentümern erfolgen; Umlegungsverfahren werden seitens der Gemeinde Strande nicht durchgeführt werden.

Die durch die Planung neu geschaffenen Baugrundstücke werden - soweit nicht die Eigentumsverhältnisse bestehen bleiben - von den derzeitigen Eigentümern veräußert werden.

7. Erschließung

Die Maßnahmen zum ergänzenden Aus- bzw. Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen werden seitens der Gemeinde Strande in Abschnitten und entsprechend dem zeitlichen Erfordernis veranlasst werden.

Die Anlieger sind bzw. werden nach den gesetzlichen oder ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der bestehenden Anbindungen vorhandener rückwärtiger Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen werden auf einzelnen Grundstücken mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof -, - Feuerwehr -, - Schule -, - Kindergarten - und - Gemeinschaftshaus - sowie die öffentlichen Grünflächen sind über öffentliche Verkehrsflächen

zu erreichen; die Fläche für den Gemeinbedarf - Schulsportplatz - und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können für Pflege und Unterhaltungsarbeiten nördlich der Sporthalle auf dem Grundstück „21“ von der Straße Zum Mühlenteich aus angefahren werden.

7.2. Ver- und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

Die dingliche Sicherung von Leitungsführungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet. Der unterirdische Hauptschmutzwassersammler zum Klärwerk Bülk verläuft innerhalb der in der Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof - festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Kiel zu belastenden Fläche (NR 1) sowie innerhalb der Verkehrsfläche „A“; außerhalb des Plangebietes wird die Leitungstrasse im Norden im Bereich der Flurstücke 3/1, 6/1 und folgende in Richtung der Zufahrt zum Klärwerk sowie im Süden westlich des Flurstücks 80/99 fortgeführt.

Im Plangebiet wird die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie vermeidbare Eingriffe in ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken und in die Landschaft darstellen würden. In den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der e 24 / sieben, Stadtwerke Kiel.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der e 24 / sieben, Stadtwerke Kiel.
Auf dem Grundstück „112“ ist eine Trafostation vorhanden.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der e 24 / sieben, Stadtwerke Kiel.

7.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Regenwasser kann gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Im Bereich der bisher baulich nicht genutzten Fläche für das Gemeinschaftshaus soll das Regenwasser bei Einleitung in den nördlich angrenzenden Bachlauf durch eine offene Wasserhaltung im Abfluss verzögert werden.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für die Grundstücke „30 bis 37“, „91 bis 95“ und „116 bis 118“ einschl. dem östlich davon gelegenen Flurstück 53/29 werden Standplätze für Abfallbehälter innerhalb oder angrenzend an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen, veranlasst durch die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber, werden für erforderlich gehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Bei hochanstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

8.2. Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung sind Hydranten vorhanden. Bei Erfordernis wird das Versorgungsnetz im Zuge des Ausbaus von Erschließungsanlagen ergänzt werden.

9. Kosten

Die Gemeinde übernimmt den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil an den Kosten für den Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Kosten für die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Beiträge für den Anschluss von Baugrundstücken an die Ortsentwässerung werden von der Gemeinde aufgrund ihrer diesbezüglichen Satzung erhoben; entsprechendes gilt für Maßnahmen der Versorgungsunternehmen.

Die Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. Jan. 06 gebilligt.

Strande, den 22. Juni 06

Gemeinde Strande
- Der Bürgermeister -