

# BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE STRANDE

## 1. ÄNDERUNG

Gebiet: Straße Bernstorffweg, südwestlicher  
Bereich Dänischenhagener Straße und  
nordwestlicher Bereich Dorfstraße

### B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Strande und umfasst die Wohngebiete am Bernstorffweg sowie südlich des westlichen Bereichs der Dänischenhagener Straße und südwestlich des nördlichen Bereichs der Dorfstraße (Anlage a - Übersichtskarte). Die Baugrundstücke sind bebaut.

Das bisherige Planungsziel der Gemeinde bzgl. weitgehender Beibehaltung vorhandener Baudichten 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) zugelassen. Bei Überprüfung aller Grundstücke im Plangebiet nach diesem Kriterium war lediglich für die in Aussicht genommenen Grundstücke „5 bis 9“ und „14 bis 21“ 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. 5 resultieren, werden aufgrund der veränderten Zielsetzung sowie der vorhandenen und beizubehaltenden Dachneigung bzw. Höhenentwicklung für die Grundstücke „5 bis 6“ unter Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 (bisher 0,20) sowie für die Grundstücke „7 bis 9“ bei geringfügiger Veränderung der GRZ auf 0,24 (bisher 0,23 bzw. 0,25) auf eine GFZ von 0,30 (bisher 0,23 bzw. 0,25) angehoben. Für die Grundstücke „14 bis 21“ wird aus gleichen Gründen nunmehr eine GRZ von 0,22 (bisher 0,18) und eine GFZ von 0,30 (bisher 0,25) ermöglicht. 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 wird auf bis zu 0,5 der Grundstücksfläche angehoben.

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 „22“ war im Bebauungsplan Nr. 5 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 Ruhezone 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. 5 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. 5 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. Einer Teilung des Grundstücks „22“ hätte ohnehin die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken entgegengestanden. Auf benachbarten Grundstücken belegen vorhandene Anbauten an die Hauptgebäude mit ursprünglich recht geringem Bauvolumen, dass eine bauliche Entwicklung im zuläs-

sigen Umfang auch auf dem relativ schmalen Grundstück möglich ist, ohne die Kleinteiligkeit der Bebauung entlang der Dänischenhagener Straße zu beeinträchtigen.

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, Mindestgröße von Baugrundstücken und Bindung für die Erhaltung von Bäumen werden gegenüber der bisherigen Planung geringfügig modifiziert, bleiben jedoch ansonsten unverändert; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 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 ist verzichtet worden, 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 bereits intensiv als Wohngrundstücke genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind auf den Grundstücken nicht vorhanden. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. 5 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten.

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

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2004 gebilligt.

Strande, den 12. 1. 05



Gemeinde Strande  
- Der Bürgermeister -

