

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE STRANDE

Gebiet Arp-Schnitger-Weg und südlich der
Strandstraße zwischen K 16 und Ostsee



B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strande in der Fassung der 1. Änderung erstellt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes, angrenzend an das Stadtgebiet Kiel und umfaßt das Wohngebiet am Arp-Schnitger-Weg, die Sportbootanlagen südlich der Strandstraße sowie den Bereich mit unterschiedlichen Nutzungen zwischen Fördestraße (K 16) und der Ostsee (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 21,484 ha;

von diesen entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,342 ha,
Sondergebiete	ca. 1,755 ha,
Verkehrsflächen	ca. 4,199 ha,
Versorgungsflächen	ca. 0,028 ha,
Grünflächen	ca. 1,213 ha,
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 8,124 ha,
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	ca. 0,342 ha,
Fläche des Meeresstrandes	ca. 1,481 ha.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind größtenteils bebaut; die Straßen und Wege werden bereits als solche genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung

unter Beibehaltung vorhandener Baudichten und Beachtung der daraus abzuleitenden zulässigen Nutzungen;

Erhaltung der Siedlungsstruktur

unter Einfügung der Bebaubarkeit bisher nicht bebauter Grundstücke;

Sicherung einer geordneten Entwicklung der Sportbooteinrichtungen

unter Beachtung von Sicht- und Wegebeziehungen zur Ostsee;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen,

soweit sie als Grundlage für einen ausgewogenen Gesamteindruck innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild erforderlich sind;

Sicherung von Verkehrsflächen sowie der Zugänge zum Strand;

Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Fläche des Meeresstrandes

zwecks Sicherstellung von Naherholungszonen und zeitbegrenzter bzw. extensiver Nutzung von schützenswerten Landschaftsteilen;

Freihaltung der Niederung ostwärts der Fördestraße (K 16)

einschl. Vorgabe von landschaftstypischen Anpflanzungen;

Verbesserung der Ortsrandsituation;

Vorgabe bodenordnender Maßnahmen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Arp-Schnitger-Weges werden die Baugebiete entsprechend der vorhandenen und zukünftig beabsichtigten Nutzungen sowie im Anschluß an die Entwicklungen südlich der Strandstraße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß der vorhandenen und beabsichtigten Gebietsstruktur sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen bzw. für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden auch nicht zugelassen, da sie zwecks Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort im Ortszentrum bzw. in nahegelegenen Bereichen der Ortslage finden sollen oder dort schon vorhanden sind. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Einrichtungen keine unverträglichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zur Folge haben oder das Wohnumfeld durch Fremdverkehr belasten. Die Zulässigkeiten als Ausnahme ermöglichen, daß bei Bauvorhaben jeweils die Beeinträchtigungen abgewogen und Konfliktsituationen vermieden werden können.

Als Maßnahme des passiven Schallschutzes werden Schallschutzfenster für alle Aufenthaltsräume zur Verbesserung der Situation in den Wohngebieten aus der Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der Fördestraße und der Strandstraße festgesetzt. Fenster der vorgegebenen Güte entsprechen der heutigen Baupraxis und erfordern keine übermäßigen Aufwendungen.

Die südlich der Strandstraße festgesetzten Sondergebiete - Sportbooteinrichtungen - sollen entspr. dem dortigen Bestand ausschließlich der Unterbringung von Sportbooteinrichtungen dienen. Die allgemeine Zulässigkeit von Bootshallen, Bootslagerplätzen, Clubhäusern und Verwaltungsgebäuden ist aus dieser Zielsetzung entwickelt. Die Beschränkung des zulässigen Störungsgrades von Lager und Werkstätten ist wegen der engen räumlichen Beziehung zur Wohnbebauung nördlich der Strandstraße sowie den Naherholungseinrichtungen zwingend erforderlich; Einzelmaßnahmen unterliegen somit einer diesbezüglichen Prüfung unter Beachtung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Außerdem dürfen nur Maschinen und Geräte zum Einsatz kommen, die dem Stand der Technik im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprechen. Größere Reparatur- und Schleifarbeiten sind nur in geschlossenen Hallen ohne unzumutbare Belästigung der Wohnbebauung durchführbar.

Über die Zulässigkeit von anlagebezogenen Wohnungen soll - unter der Voraussetzung, daß den allgemeinen Anforderungen an Wohnbedürfnisse

und gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird - im Einzelfall entschieden werden. Darüber hinaus ist für Aufenthaltsräume wegen des möglichen höheren Wasserstandes der Ostsee bei extremen Wetterlagen eine Höhe des Fußbodens von mindestens 3,50 m über NN einzuhalten.

Gemäß dem Nutzungszweck der Baugebiete wird das Lagern von Booten im Freien auf bestimmten Flächen zugelassen; die Zeitbegrenzung entspricht den üblichen Lagerzeiten und läßt eine Wechselnutzung durch Stellplätze in der übrigen Zeit des Jahres zu.

Das Sondergebiet - Sportboothafen - soll ausschließlich der Unterbringung von hafenbezogenen Anlagen und Nebenanlagen dienen. Von daher ist die Nutzung auf Kran- und Slipanlagen sowie Versorgungseinrichtungen der Sportbootliegeplätze beschränkt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse - ist aus dem baulichen Bestand entwickelt und auf die z.T. großen Differenzen innerhalb der Teilgebiete abgestimmt. Die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen entspricht dem vertretbaren Umfang der angestrebten Ortsentwicklung und ist so festgesetzt, daß einerseits die vorhandenen Baudichten im wesentlichen beibehalten und nicht weiter verstärkt werden, andererseits die zulässige Nutzung der Grundstücke analog des § 34 BauGB und anderer baurechtlicher Vorschriften eingehalten wird. Ebenfalls entscheidend für die Festlegung der Ausnutzung auf den bisher unbebauten Grundstücken ist die harmonische Einfügung der dort möglichen Bebauung in das erkennbare Erscheinungsbild des jeweiligen Teilgebietes. Die Vorgabe der Geschößflächenzahl wird zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen für erforderlich gehalten.

Bestand und planerische Zielsetzung der Gemeinde geben ausbaufähige Dächer vor, so daß die Geschößflächenzahl (GFZ) um etwa ein Drittel höher als die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird. Es bleibt somit sichergestellt, daß für Personengruppen, denen eine Nutzung

des Dachgeschosses erschwert bzw. unmöglich ist, eine größtmögliche Grundfläche im Erdgeschoß zur Verfügung steht. Bei Gebäuden mit hohem Ausbauanteil des Dachgeschosses begrenzt die GFZ die Ausnutzung mit der Maßgabe, daß die zulässige GRZ zu unterschreiten ist. Zur Sicherung vorhandener Gebäudeformen und zur Vermeidung übermäßiger Verdichtung im Plangebiet wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Somit erfolgt eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung, auch bei der Belastung durch Erschließungsbeiträge u.ä.

Bei den Grundstücken "2 bis 5" im südostwärtigen Teil der Allgemeinen Wohngebiete wird die GFZ auf 0,27 festgesetzt, um den bisher mit Flachdächern ausgestatteten Gebäuden eine angemessene, in die umgebende Bebauung eingefügte Ausnutzung durch Ausbildung von Dachgeschossen zu ermöglichen; auf dem Grundstück "2" ist eine solche Maßnahme bereits erfolgt.

Im nordostwärtigen (Grundstücke "6 bis 10"), im nordwestlichen (Grundstücke "23 bis 26") sowie im südlichen (Grundstücke "32, 33, 36, 37, 39.2 und 41") Teilbereich kann mit einer GFZ von 0,27 sowohl der bauliche Bestand und die Entstehung eingefügter Bauvolumen auf den unbebauten Grundstücken als auch das Planungsziel einer abnehmenden Bebauungsdichte zu den Rändern des Baugebietes Arp-Schnitger-Weg und der bebauten Ortslage Strande in Einklang gebracht werden. Aus der gleichen Zielsetzung ist für den südwestlichen Teilbereich (Grundstücke "27 bis 30") eine GFZ von 0,22 angemessen.

Im mittleren Bereich erfordert die vorhandene Bebauung nördlich des Arp-Schnitger-Weges für die Grundstücke "12 bis 22" eine GFZ von 0,30, während südlich des Arp-Schnitger-Weges für die Grundstücke "31, 34, 35, 38, 39.1 und 40" entsprechend der genehmigten Nutzungen eine GFZ von 0,36 abgewogen ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Bebauung entsprechend der beizubehaltenden Struktur auf ein Vollgeschoß begrenzt; Bindungen über die Höhenentwicklung - abgeleitet aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete bei Beachtung topographischer Gegebenheiten - lassen weitgehenden Freiraum bzgl. der Anordnung der Geschosse.

Für das ostwärtige Sondergebiet - Sportbooteinrichtungen - ist der bauliche Bestand mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,34 gesichert. Im westlichen Sondergebiet - Sportbooteinrichtungen - wird zu dem Bestand eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 30 % der vorhandenen Geschoßfläche - bei Reduzierung des Baugebietes gegenüber dem bisherigen Grundstück mittels Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - durch eine GRZ von 0,12 und eine GFZ von 0,20 zugelassen, um dort noch fehlende, für die Nutzung erforderliche Anlagen entwickeln zu können.

Im Sondergebiet - Sportboothafen - sind aufgrund der Zweckbestimmung des Gebietes keine Anlagen zulässig, die auf die Ausnutzung anzurechnen sind; von daher wird das Maß der baulichen Nutzung auf Null reduziert.

In den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen, wobei durch die vorgegebene Höhenentwicklung auf dem Grundstück "43" im westlichen und ostwärtigen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wegen des Überganges zu den angrenzenden Grünflächen und zur Freihaltung von Sichtbeziehungen dort eine eingeschossige Bebauung entstehen wird.

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht im Zusammenwirken mit dem Maß der baulichen Nutzung der Struktur in diesem Teil des Plangebietes. Für die Sondergebiete ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich.

Durch die festgesetzte Erhaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird eine Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhältnisse sowie eine Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten ermöglicht; darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich am Arp-Schnitger-Weg sind nahezu ausschließlich eingeschossige Gebäude - größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoß - als Einzelhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise sowie die Festlegung von detaillierten überbaubaren Flächen je Grundstück

wird sowohl der Bestand einschl. seiner differenzierten Erweiterungsmöglichkeiten - soweit das Maß der baulichen Nutzung dies zuläßt - berücksichtigt als auch der kleinmaßstäbliche Ortsgrundriß in seiner Parzellenteilung erhalten; auf diese Weise wird gleichfalls verhindert, daß durch Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper entstehen.

In den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - sind nur Gebäude in offener Bauweise vorhanden.

Durch die Übernahme der offenen Bauweise - und damit Beschränkung der Gebäudelängen auf max. 50 m - sowie die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bestand gesichert bzw. angemessene Erweiterungen ermöglicht.

Zwecks Erhaltung von Freiflächen wird in den Allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

Zur Freihaltung der Übergangsbereiche zur freien Landschaft bzw. zu Flächen mit Erholungsfunktionen beschränkt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - auf die Unterbringung in den dafür festgesetzten Flächen bzw. in den überbaubaren Grundstücksflächen; die Einzelgrößen der Nebenanlagen werden begrenzt. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie deren zeitbegrenzte Nutzung als Bootslager ist ein höherer Anteil an der Grundfläche erforderlich als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Da der vorgenannte Nutzungszweck eine Befestigung der Flächen nur in Teilbereichen erfordert, kann eine übermäßige Versiegelung des Bodens durch wasserdurchlässige Ausbildung der dafür geeigneten Bereiche vermieden werden.

4.4. Gestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen, einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen, werden aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete abgeleitet und zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung - bei Beachtung der topographischen Gegebenheiten -, Außenwandgestaltung - unter Ausschluß unzulässiger Baumaterialien für Wintergärten und bei Gebäuden der Sportbooteinrichtungen - sowie Gestaltung der Dächer - bei besonderer Beachtung zusammenhängender Dachflächen - vorgegeben. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter gestalterischer Bindungen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet zu sichern, untypische sowie wegen ihrer Blendwirkung störende Materialien zu vermeiden und Neubauten harmonisch einzufügen; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des Gestaltungskonzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Begrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen soll in den Allgemeinen Wohngebieten aus gestalterischen Gründen zu einer Durchgrünung des Erschließungsraumes beitragen. Durch zusätzliche Holzzäune oder Mauern mit begrenzten Höhen kann eine Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

Im Bereich der Sondergebiete - Sportbooteinrichtungen - sind aus der Zweckbestimmung der Gebiete Zäune in der festgesetzten Höhe erforderlich; deren gestalterische Einbindung in die Verkehrsräume erfolgt planerisch durch die Festsetzung von Bäumen bzw. Anpflanzungen in oder entlang der Verkehrsflächen.

4.5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Auf eine Festsetzung des Standortes wird verzichtet, da aufgrund des Bestandes eine Regelung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung für ausreichend erachtet wird.

Für die Sondergebiete - Sportbooteinrichtungen - werden Flächen für den privaten ruhenden Verkehr festgesetzt, welche in den Wintermonaten auch durch Bootslagerung genutzt werden können.

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind wegen der angrenzenden Freiflächen sowie der Grün- und Erholungsflächen Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

4.6. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen und entsprechend den Bedürfnissen ergänzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fördestraße (K 16) sichergestellt; die Hapterschließung im Plangebiet erfolgt über die ebenfalls ausreichend ausgebaute Strandstraße.

Der vorhandene Straßenzug Arp-Schnitger-Weg wird zum Zwecke einer besseren Führung der dortigen Verkehrsabläufe, der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes gegliedert und durch Einsatz sparsamer Mittel umgestaltet. Unter Beibehaltung von Wendeplätzen in ausreichender Größe werden verbleibende Flächenanteile für Anpflanzungen oder Parkstände genutzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume berücksichtigen die Lage vorhandener Grundstückszufahrten, halten den von den Versorgungsunternehmen geforderten Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen ein und beschränken eine evtl. Beschattung der Baugrundstücke auf das geringstmögliche Maß. Gleichzeitig wird dadurch der Straßenraum in überschaubare Abschnitte unterteilt und durch Großgrün gestaltet.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bereiten die dingliche Sicherung der jeweils zugeordneten Grundstücke vor. Zugänge oder Zufahrten von den anliegenden Baugrundstücken dürfen weder zur Fördestraße (K 16) noch zum westlichen Teil der Strandstraße hergestellt werden, um beide Straßenabschnitte anbaufrei zu halten, darüber hinaus im westlichen Teil der Strandstraße eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern zu vermeiden und die abschirmende Wirkung der Anpflanzungen nicht zu mindern.

Öffentliche Fußwege entlang der Straßen und dem öffentlichen Parkplatz südlich der Strandstraße sowie in der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage -, nördlich angrenzend an das Baugebiet am Arp-Schnitger-Weg, bilden ein Wegesystem, welches an die Fußwegverbindungen in die Ortsmitte sowie an die Uferpromenade anschließt.

Die dingliche Sicherung des vorhandenen Fußweges vom Parkplatz zur Uferpromenade innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch Festsetzung von Gehrechten vorbereitet, ebenfalls die Begehbarkeit des Sondergebietes - Sportboothafen -.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden für den erkennbaren Bedarf des öffentlichen ruhenden Verkehrs Parkstände innerhalb des Straßenraumes des Arp-Schnitger-Weges unter Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen ausgewiesen; vorhandene Grundstückszufahrten werden nicht eingeschränkt.

Südlich der Strandstraße wird der vorhandene Parkplatz - aufgrund landschaftspflegerischer Maßnahmen in seinem vorhandenen Zuschnitt vergrößert, jedoch in der Anzahl der Parkstände unverändert - dem Bedarf in diesem Bereich sowohl aus den Naherholungseinrichtungen als auch als Parkplatz am Rande der Ortslage gerecht; eine Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes ist deshalb nicht erforderlich.

4.7. Grünflächen, Grüngliederung und Anpflanzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage - im nordostwärtigen Bereich des Plangebietes bildet - gemeinsam mit festgesetzten Anpflanzungen in den Wohngebieten - die Grünabgrenzung des Baugebietes am Arp-Schnitger-Weg, stellt derzeit den Übergang zur freien Landschaft her und ergänzt die Fußwegeverbindung von der Fördestraße (K 16) über das Baugebiet am Bernstorffweg (Bebauungsplan Nr. 5) zur Dänischenhagener Straße. Zukünftig wird die Grünfläche im Zusammenwirken mit der im Flächennutzungsplan nördlich angrenzenden Grünzone und den Wohngebieten ein Gliederungselement bilden.

Die ausgewiesenen vorhandenen öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - und - Uferpromenade - sichern die Freihaltung von Sichtbeziehungen zur Ostsee sowie die allgemeine Zugängigkeit der Naherholungseinrichtungen.

Innerhalb der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sowie der Allgemeinen Wohngebiete werden Anpflanzungen in ausreichender Breite zu einer wesentlichen Verbesserung der derzeitigen

Ortsrandsituation führen und gleichzeitig eine Abschirmung zur Fördestraße (K 16) sowie den westlichen Teil der Strandstraße bilden. Darüber hinaus tragen festgesetzte Anpflanzungen als Begrenzung der Grundstücke zu den Erschließungsflächen zu einer weiteren Durchgrünung der Erschließungsräume bei.

In den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - sind Anpflanzungen zu den Verkehrsflächen in der festgesetzten Höhe und Tiefe zwingend erforderlich, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Wohnbebauung nördlich der Strandstraße zu minimieren.

Die vorhandenen Anpflanzungen und Bäume im Bereich der Fördestraße (K 16) und der Strandstraße, die die Führung der Verkehrsflächen gliedern und begleiten, werden in ihrem Bestand gesichert in die Planung übernommen. Die in der Planzeichnung unterschiedlich dargestellten Baumgrößen entsprechen dem derzeitigen Bestand und stellen keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkulisse dar.

Zwecks Gliederung und zur verbesserten Durchgrünung der Verkehrsfläche des Arp-Schnitger-Weges werden Anpflanzungen und Bäume im festgesetzten Umfang für erforderlich gehalten; im westlichen Bereich der Strandstraße wird das dort vorhandene Großgrün ergänzt. Darüber hinaus erfolgt eine landschaftsbezogene Durchgrünung und verbesserte Einfügung des Parkplatzes südlich der Strandstraße in die dortige schützenswerte landschaftliche Situation.

Die Ausweisung der Art der Bäume als Laubbäume einheimischer Gehölzarten sowie der Anpflanzungen als Strauchwerk mit Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation soll eine standorttypische Bepflanzung sicherstellen. Die Beschränkung auf flachwurzelndes Strauchwerk berücksichtigt im Bereich der nordwestlichen Grünfläche - Parkanlage - die dort verlaufenden Leitungsführungen. Die in den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - und in einem Teilbereich der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Buchenhecken sind aufgrund ihrer Belaubung geeignet, neben Sichtschutz auch Schutz vor Staub zu bieten.

4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft und
Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Ein mittlerer Teilbereich des Plangebietes unterliegt gem. der Verordnung zum Schutze von Landschaften im Kreise Eckernförde vom 28.4.1965 dem Landschaftsschutz.

Eine Entlassung einzelner Flächen, deren zweckbestimmte Nutzungen dem Landschaftsschutz entgegenstehen, wird durch gesondertes Antragsverfahren betrieben.

Es ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde, die Offenheit der Niederung südlich der Strandstraße zu gewährleisten und die dort vorhandenen Nutzungen durch geeignete Maßnahmen in diese Zielsetzung einzubinden. Bei der Niederung handelt es sich - im Zusammenhang mit der südlich daran anschließenden Fläche im Gebiet der Stadt Kiel und dem westlich der Fördestraße (K 16) belegenen Fuhlensee - um schützenswerte geologische und geomorphologische Formen, die sowohl als Feuchtgebiete als auch als Klimazone von Bedeutung sind. Diese Flächen werden zwecks Sicherung der naturräumlichen Gegebenheiten und des landschaftlichen Charakters als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sollen der Allgemeinheit - mit Ausnahme der vorhandenen Wegeverbindung vom Parkplatz zur Uferpromenade - nicht zugänglich sein.

Um das Planungsziel der Gemeinde bezüglich Sicherung der Offenhaltung der Niederung südlich der Strandstraße erreichen und gewährleisten sowie gleichzeitig den Belangen des dort ansässigen Segelclubs Rechnung tragen zu können, ist das Lagern von Booten in dem Teilbereich zwischen dem Grundstück "42" und der mit Rechten zu belastenden Fläche "NR 16" in der Wintersaison zeitbegrenzt zulässig. Eingriffe in die Landschaft sind nach Ablauf der jeweiligen Lagerzeit jährlich zu rekultivieren.

Die kurzzeitige Nutzung - z.B. während Segelgroßveranstaltungen - von Flächen westlich der Uferpromenade und südlich der Wegeverbindung zum Parkplatz als Bootslager bzw. von Flächen südlich des Fuhlensee-Auslaufgewässers als Zeltplatz kann durch Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach dem Landschaftspflegegesetz ermöglicht

werden. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen bzw. zur Rekultivierung können durch die vorgenannte Ausnahmegenehmigung individuell geregelt werden und unterliegen der Überprüfung durch die Landschaftspflegebehörden.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf lediglich eine extensive Nutzung erfolgen. Die Beschränkung der derzeitigen landwirtschaftlichen Weidenutzung sowie der Nutzung in Teilbereichen als Bootslager von Segelclubs bzw. als Zeltplatz für Segelgroßveranstaltungen ist zur Erhaltung der feuchten Niederung und zur Wiederherstellung typischen Bewuchses geboten. Um die Offenheit der Niederung und die Erhaltung der Klimazone zu gewährleisten, sind Bepflanzungen durch Strauchwerk oder Bäume unzulässig. Sich entwickelnde Verbuschungen sind zu entfernen, sobald die vorgenannten Zielsetzungen beeinträchtigt werden; davon ausgenommen sind sich entwickelnde typische Gehölze entlang dem Fuhlensee-Auslaufgewässer, soweit die Unterhaltung des Grabens nicht behindert wird.

Die Einbindung des vorhandenen Parkplatzes wird durch Begrünung des Randbereiches bei ausreichenden Bepflanzungstiefen verbessert; die befestigte Fläche durch Rückbau von Plattenwegen zugunsten von Anpflanzungen gegliedert. Die gewählte Tiefe und Anordnung der Anpflanzungen, die max. Bepflanzungshöhe sowie die vorgesehenen Pflanzenarten werden einen gebüschartigen Niederungsbewuchs, der nicht einengend oder abgrenzend wirkt, entstehen lassen; Ausnahmen bzgl. Bepflanzungshöhen für Weiden resultieren aus der Pflanzenart.

4.9. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Hochwasserschutzanlagen, Meeresstrand

Die vorhandenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden in den Bebauungsplan übernommen; die Sicherung der Einleitung in die Ostsee sowie des Durchflusses im Bereich der Fördestraße (K 16) wird durch Ausweisung von Leitungsrechten vorbereitet.

Entlang dem Auslauf des Fuhlensees werden beidseitig mit Rechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes

Fuhlensee-Bülk festgesetzt zwecks Vorbereitung einer dinglichen Sicherung der Zugängigkeit für Unterhaltungsarbeiten. Im Bereich der südlichen Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind entsprechende Rechte nicht erforderlich, da sich sowohl der Graben als auch die angrenzenden Flächen im Eigentum der Stadt Kiel befinden.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten - Hochwasser - erforderlich sind, werden im Plan als solche gekennzeichnet.

Die nördliche öffentliche Grünfläche - Uferpromenade - ist als Deichkörper in Verbindung mit dem inneren Schutzstreifen als Deichzubehör Teil eines Überlaufdeiches. Jede Nutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, ist von daher unzulässig; die Fortführung der bereits bestehenden Nutzung als Uferpromenade und als fußläufige Erschließung des dortigen Strandabschnittes bleibt unberührt.

Der Meeresstrand wird bis zu der Wasserlinie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete befinden sich in Privateigentum.

Im ostwärtigen Sondergebiet - Sportbooteinrichtungen - besteht das Erfordernis, durch Zusammenfassung verschiedener Flurstücke bzw. Flurstücksteile mit unterschiedlichen Eigentümern ein bebaubares Grundstück "43" zu schaffen. - Die Zusammenlegung soll im Wege freier Vereinbarung erfolgen.

Als Voraussetzung für ordnungsgemäße Nutzungen und aus Gründen der Rechtssicherheit ist für das Sondergebiet - Sportboothafen - die Schaffung einheitlicher Eigentumsverhältnisse auf dem Grundstück "44" von Wichtigkeit. - Diese Zielsetzung soll durch freie Vereinbarungen bewirkt werden.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen befinden sich zum großen Teil im Eigentum der Gemeinde, die Fläche der Fördestraße (K 16) sowie des

westlichen Teiles der Strandstraße im Eigentum des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Der vorhandene Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen nimmt Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken, welche sich in Privatbesitz befinden, in geringfügigem Umfang in Anspruch. Dies trifft zu für das Flurstück 80/211 im Bereich der Verkehrsfläche "D", einen Teil des Flurstückes 80/259 im Bereich des Arp-Schnitger-Weges sowie einen Teil des Flurstückes 101/41 in der Strandstraße nördlich der Uferpromenade. Eine Übernahme der vorgenannten Flächen durch die Gemeinde soll nach Vereinbarung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen. Die Flächenanteile, die für den landschaftsbezogeneren Ausbau des Parkplatzes südlich der Strandstraße erforderlich sind, sind im Eigentum einer Privatperson. - Der Erwerb der für den ergänzenden Ausbau der Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmenden Flurstücksteile soll im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Privateigentum. - Der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen. Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - südlich der Strandstraße sowie der nördliche Teilbereich der öffentlichen Grünfläche - Uferpromenade - steht im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Fuhlensee-Bülk. - Verhandlungen zwecks Überführung der Flächen in den Besitz der Gemeinde sind eingeleitet. Der südliche Teilbereich der öffentlichen Grünfläche - Uferpromenade - ist Eigentum der Stadt Kiel. In diesem Fall wird kein Erwerb durch die Gemeinde Strande angestrebt, da sich die Fläche im Besitz einer Kommune befindet und der Allgemeinheit zum ausgewiesenen Nutzungszweck zugänglich ist.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen im Eigentum der jeweiligen Besitzer verbleiben.

6. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden - soweit erforderlich - von der Gemeinde bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Anlieger

werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete werden überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen; für verschiedene Grundstücke werden zwecks dinglicher Sicherung der Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Erschließung des ostwärtigen Sondergebietes - Sportbooteinrichtungen - erfolgt über die Strandstraße, die des westlichen Sondergebietes - Sportbooteinrichtungen - über den öffentlichen Parkplatz südlich der Strandstraße. Das Sondergebiet - Sportboothafen - wird fußläufig über die öffentlichen Grünflächen - Uferpromenade - und - Parkanlage - angebunden; die Zufahrt für Fahrzeuge ist ostwärts des Plangebietes über das Flurstück 56/38 (im Eigentum der Gemeinde Strande) von der Strandstraße aus möglich.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind über die Strandstraße bzw. den Parkplatz südlich der Strandstraße erschlossen; die Flächen südlich des Auslaufs des Fuhlensees sind über Flächen im Gebiet der Stadt Kiel angebunden.

6.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen. Auf mehreren Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten und den Sondergebieten - Sportbooteinrichtungen - sowie innerhalb der Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Fläche des Meeresstrandes werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung vorhandener Ver- bzw. Entsorgungsleitungen eingetragen.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.2. Strom:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

Auf dem Grundstück "1" befindet sich eine Trafostation.

6.2.3. Gas:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.4 Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost
- Telekom -.

6.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost
- Telekom -.

6.2.6. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen
an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungs-
anlage der Gemeinde Strande.

Die Beseitigung des Abwassers aus den Sondergebieten
- Sportbooteinrichtungen - hat entsprechend der Satzung
der Gemeinde Strande zu erfolgen.

6.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-
Eckernförde. Es erfolgt eine Abholung der Abfallbehälter
von den jeweiligen Grundstücken.

Die schadlose Entsorgung des Abfalls aus den Sonderge-
bieten - Sportbooteinrichtungen - hat entsprechend der
Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu erfolgen.

7. Sonstiges

7.1. Schalltechnische Begutachtung

Auf das Schallgutachten des TÜV Norddeutschland vom 10.09.1990 und
21.08.1991 wird hingewiesen.

7.2. Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorhanden. Außerdem
stehen die Wasserflächen im und angrenzend an das Plangebiet für
die Entnahme von Löschwasser zur Verfügung.

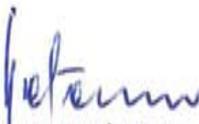
8. Kosten

Für die ergänzenden Maßnahmen des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen - einschl. Grunderwerb - durch die Gemeinde werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten aufgrund des Kommunalen Abgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Ortssatzungen der Gemeinde Strande zu Beiträgen veranlagt.

Unabhängig hiervon sind Kosten für Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Telefon- und Kabelanschlüsse, welche von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles für den ergänzenden Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Finanzierung der Kosten für Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - und - Uferpromenade - erfolgt aus dem Gemeindehaushalt und ggf. aus Zuweisungen des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 7. DEZ. 1992 gebilligt.


Bürgermeister

