

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE STRANDE

1. ÄNDERUNG

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

Das Gebiet 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).

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die im Jahre 2006 in Kraft getretene Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 war u. a., eine verträgliche Nachverdichtung im Bereich der bebauten Ortslage durch Nutzung innerörtlicher Baulandreserven zuzulassen und für die Gebäude bestimmte Mindestmaße an Geschossfläche in Relation zur Grundstücksgröße zu ermöglichen. Für große Grundstücke bzw. für Teilbereiche bebauter Grundstücke - soweit an Verkehrsflächen gelegen - wurde eine Teilung bzw. Neuordnung der Grundstückszuschnitte planerisch vorbereitet und - darauf bezogen - das jeweils zulässige Maß der Nutzung festgesetzt.

Diese Zielsetzung kann wegen zwischenzeitlich veränderter Eigentumsverhältnisse auf den Flurstücken 80/48, 80/49 und 83/32 (Dorfstraße Nr. 30, 28 und 19) nicht mehr umgesetzt werden. Für das Flurstück 83/42 (Am Knüll Nr.1) haben sich die Voraussetzungen, die bisher einer Teilung des Grundstücks entgegenstanden, dahingehend relativiert, dass entsprechende Nutzungsrechte für den - in unterschiedlichem Privateigentum stehenden - Theodor-Storm-Weg belegt worden sind bzw. diese rechtlich durchgesetzt werden können. Der Theodor-Storm-Weg wird in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 als Private Verkehrsfläche festgesetzt; die dingliche Sicherung entsprechender Nutzungsrechte für die angrenzenden Grundstücke - und auch für das Flurstück 83/42 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - werden vorbereitet.

Das bisherige Planungsziel der Gemeinde bzgl. weitgehender Beibehaltung vorhandener Baudichten und einer verträglichen Nachverdichtung im Bereich der bebauten Ortslage wird unverändert übernommen. Für Grundstücke mit einer Größe von mehr als 650 qm wird weiterhin eine mögliche Geschossfläche von 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 150 qm (entsprechend einer Wohnfläche von ca. 120 qm, ausreichend für eine Wohnung in familiengerechter Größe) zugelassen.

Wegen der auf den vorgenannten Grundstücken nicht mehr bestehenden Vollziehbarkeit von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse und wegen der zwischenzeitlich möglichen Erschließung des südlichen Bereichs bei Teilung des Flurstücks 83/42 über eine Verkehrsfläche besteht zwecks Gleichbehandlung aller Eigentümer im Plangebiet bzw. in der bebauten Ortslage von Strande - bei Einhaltung der gleichen planerischen Zielsetzungen, die für die übrigen Grundstücke im Plangebiet und in angrenzenden Bebauungsplangebieten gelten - ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes in drei Teilbereichen (rote Markierung in der Übersichtskarte).

Auf den Flurstücken 80/48 und 80/49 wird nunmehr auf die Möglichkeit der Abtrennung von Flurstücksteilen zwecks Bildung des Grundstücks „55“ verzichtet; daraus folgernd werden das Maß der Nutzung für die verbleibenden Grundstücke „54“ und „56“ mit einer Größe von jeweils mehr als 650

qm auf eine Geschossfläche von bis zu 200 qm angehoben und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst.

Eine Vergrößerung des Grundstücks „28“ durch einen Teil des Flurstücks 83/14 ist - abweichend von der bisherigen Planung - nicht mehr erreichbar; der neue Eigentümer des Flurstücks 83/32 ist - ebenfalls abweichend von der früheren abgestimmten Konzeption - nur noch bereit, einen kleineren Flurstücksanteil zwecks Schaffung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit abzutreten. Deshalb werden für das Grundstück „26“ das bisher zulässige Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche zwar unverändert beibehalten aber auf das tatsächliche Flurstück bezogen. Für das Grundstück „27“ mit einer veränderten Größe von nunmehr ca. 650 qm wird die bisher zulässige Geschossfläche von 150 qm auf jetzt 200 qm angehoben und das Baufenster entsprechend vergrößert. Bei dem dadurch in seiner Größe reduzierten Grundstück „28“ bleibt es bei der bisherigen Ausnutzung unter geringfügiger Verschiebung der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für das Flurstück 83/42 wird eine Teilung in die Grundstücke „47.1“ und „47.2“ mit Grundstücksgrößen von jeweils mehr als 650 qm und Geschossflächen von jeweils bis zu 200 qm ermöglicht sowie ein zweites Baufenster für den südlichen Grundstücksteil unter Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche für den nördlichen Teilbereich vorgesehen. Das Leitungsrecht „NR 2“ wird unverändert übernommen; zur Anbindung der Ver- und Entsorgung des möglichen südlichen Grundstücks wird die dingliche Sicherung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche mit Anbindung an die Straße Am Knüll vorgesehen. Die Anfahrbarkeit des Grundstück „47.2“ soll jedoch ausschließlich über die vorhandene Verkehrsfläche des Theodor-Storm-Weges erfolgen - entsprechend den Planungszielen der Gemeinde, zusätzliche Grundstücke nur über vorhandene Verkehrsflächen anzubinden und keine weiteren Pfeifenstielgrundstücke mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Freiflächen auf angrenzenden Grundstücken mehr zuzulassen.

Die Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, Anrechnung von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, Bindungen für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Höhenlage der Baugrundstücke, Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen sowie Einfriedigungen, der mit Rechten zu belastenden Flächen und Anpflanzungen werden gegenüber der bisherigen Planung geringfügig modifiziert, bleiben jedoch ansonsten unverändert; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 verwiesen. Der zusätzliche weitere Versiegelungsanteil wird auf den Grundstücken mit einer gegenüber der bisherigen Planung möglichen größeren Grundfläche entsprechend reduziert; die Höhenentwicklung und Gestaltung für die Bebauung auf dem Grundstück „47.2“ wird an die der angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 angepasst.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, weil durch die in Aussicht genommene veränderte Konzeption einer zulässigen Wohnbebauung nicht von umweltrelevanten Veränderungen und Auswirkungen auszugehen ist. Da die in Aussicht genommenen Anpassungen an veränderte Voraussetzungen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berühren, ist die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren durchgeführt worden. Die Grundstücke liegen außerdem innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und werden bereits intensiv als Wohngrundstücke genutzt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind auch 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. 4 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten. Kosten für den Anschluss zusätzlicher Grundstücke an das öffentliche Entwässerungssystem werden bei Vorliegen der Voraussetzungen durch die Gemeinde und die Netzkostenbeiträge durch die Versorgungsträger erhoben. Die Kosten für die Planaufstellung einschl. Nebenkosten werden aufgrund der abgeschlossenen städtebaulichen Verträge von den begünstigten Grundstückseigentümern getragen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2010 gebilligt.

Strande, den

Gemeinde Strande
- Der Bürgermeister -

Planverfasser
DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde