

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE STRANDE**

Gebiet: Südöstlicher Bereich von Strande -  
Theodor-Storm-Weg, Klaus-Groth-Straße, südöstlicher Bereich Gorch-Fock-Straße,  
nördlicher Bereich Rudolf-Kinau-Weg, südlicher Bereich Dorfstraße, südlicher  
Bereich Bülker Weg und nördlicher Bereich Strandstraße

## **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 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) 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 Ruhezone zuzulassen. Für große Grundstücke bzw. für Teilbereiche bebauter Grundstücke - soweit an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen 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 gegenüber dem seit dem 19.07.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8. Um eine zusammenhängende verbindliche Bauleitplanung für diesen innerörtlichen Bereich der bebauten Ortslage mit nahezu ausschließlicher Wohnbebauung zu erhalten, wird der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 durch den Bebauungsplan Nr. 11 ersetzt. Für den südlichen Teilbereich (Strand, Promenade, Fremdenverkehrseinrichtungen, Gaststätten und Hotels) ist eine Überplanung durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 12 in Aussicht genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strande in der Fassung der 4. Änderung erstellt.

### **2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den nördlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 und liegt im südlichen Bereich der Ortsmitte von Strande; im Geltungsbereich liegen Grundstücke am Theodor-Storm-Weg, an der Klaus-Groth-Straße, im südöstlichen Bereich der Gorch-Fock-Straße, im nördlichen Bereich des Rudolf-Kinau-Weges, im südlichen Bereich der Dorfstraße, im südlichen Bereich des Bülker Weges und im nördlichen Bereich der Strandstraße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 5,907 ha;
von diesen entfallen auf	
Reine Wohngebiete	ca. 1,836 ha,
Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,259 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,771 ha,
Entsorgungsfläche	ca. 0,041 ha.

Mit Ausnahme des Flurstücks 67/17 südlich der Klaus-Groth-Straße (Grundstück „52“) sind alle Grundstücke mit ein- oder mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut; eine Vielzahl der Gebäude beinhaltet Räume bzw. Wohnungen für die Beherbergung von Touristen. Auf dem Grundstück „17“ befinden sich außerdem Räume für freie Berufe und Dienstleistungseinrichtungen sowie auf dem Grundstück „40“ Räume für Ausstellungen und ein Café.

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 Anpflanzungen und Bäumen

als Durchgrünung des Plangebietes und

zur Erhaltung der ortsbildprägenden Baumkulissen;

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 vorgesehene veränderte Konzeption einer zulässigen Wohnbebauung nicht von umweltrelevanten Veränderungen und Auswirkungen auszugehen ist. Ohnehin wird durch die in Aussicht genommene bauliche Nutzung von derzeit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen der Schwellenwert von 20 000 qm als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung bei weitem nicht erreicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die festgesetzten Baugebiete nicht begründet.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien ist der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt worden; auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB konnte deshalb verzichtet werden.

### **4. Entwicklung des Planes**

#### 4.1. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen und entsprechend den Bedürfnissen ergänzt bzw. verbessert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Strandstraße bzw. die Dorfstraße / Dänischenhagener Straße an die Fördestraße (K 16) sichergestellt.

Die Grundstücke der Baugebiete werden über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Gorch-Fock-Straße, Dorfstraße, Klaus-Groth-Straße, Bülker Weg, über den südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Rudolf-Kinau-Weg bzw. die Strandstraße und über den Parkplatz südlich der Klaus-Groth-Straße sowie über Verkehrsflächen im Privateigentum erschlossen.

Die Gorch-Fock-Straße (Verkehrsfläche „A“) ist inzwischen zum Zwecke verbesserter Verkehrsabläufe im Fahrbahnbereich auf den Bedarf für Zweirichtungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit mit einem einseitigen verbreiterten Fußgängerbereich ausgelegt worden. Die Klaus-Groth-Straße (Verkehrsfläche „D“) ist für Zweirichtungsverkehr bei verminderter Fahrgeschwindigkeit mit abgesetztem Fußweg ausreichend ausgebaut; vergleichbares gilt für den Bülker Weg (Verkehrsfläche „F“). Die Dorfstraße wird nördlich der Fußwegverbindung Katerstieg und südlich des Parkplatzes an der Klaus-Groth-Straße entsprechend dem vorhandenen Ausbau (Verkehrsfläche „C“) in

die Planung übernommen. Der südlich daran anschließende Teil der Dorfstraße wird in vorhandener Gesamtbreite (Verkehrsfläche „E“) ausgewiesen. Hier ist mittelfristig eine Umgestaltung in Aussicht genommen mit der Zielsetzung, die bereits angeordnete Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h durch bauliche Maßnahmen zu unterstützen sowie die Verbindung vom zentralen Bereich der bebauten Ortslage zum Strand für die Nutzung durch Fußgänger zu verbessern; die Durchfahrt für den öffentlichen Personennahverkehr bleibt davon unberührt. Art und Umfang von Maßnahmen werden einer Fachplanung überlassen; auf die Darstellung des Profils wird deshalb verzichtet.

Die Verbindungen zwischen Gorch-Fock-Straße und Dorfstraße sowie zwischen Strandstraße und Klaus-Groth-Straße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Gorch-Fock-Straße westlich des Katerstiegs wird auf das für die Erschließung der anliegenden Grundstücke erforderliche Maß verbreitert als Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche „a“) und daran anschließend als Fußgängerbereich (Verkehrsfläche „b“) ausgewiesen. Der Weg zwischen der Strandstraße und der Klaus-Groth-Straße wird in vorhandener Breite in die Planung übernommen und im nördlichen Teilbereich, wo es für die Erschließung von Grundstücken erforderlich ist, als Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche „c“) sowie im südlichen Teilbereich als Fußgängerbereich (Verkehrsfläche „d“) festgesetzt. Durch geeignete Maßnahmen wird sicherzustellen sein, dass beide Wege nur in denjenigen Teilen durch Kfz befahren werden können, wo es die Erschließung von Grundstücken erfordert.

Es bleibt das Planungsziel der Gemeinde, Fremd- und Besucherverkehr mittelfristig aus den Wohn- und Erholungsgebieten herauszuhalten und diesem weitestgehend nur Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz südlich der Strandstraße westlich der bebauten Ortslage zuzuordnen. Die Parkstände auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - südlich der Klaus-Groth-Straße und im südöstlichen Bereich des Bülker Weges sollen lediglich den Mindestbedarf aus dem Plangebiet abdecken.

Die vorhandenen privaten Verkehrsflächen („PV 1“ bis „PV 5“) werden in der für eine geordnete Erschließung rückwärtiger Grundstücke erforderlichen Breite und Trassierung in die Planung übernommen und den jeweiligen Eigentümer- und Nutzungsgemeinschaften zugeordnet. Darüber hinaus werden die Flächen zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung bestehender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit entsprechenden Rechten - auch zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. auf längeren Wegen darüber hinaus zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen - belastet. Ein evtl. erforderlicher Ausbau bzw. die Unterhaltung der Wege obliegen den jeweiligen Eigentümergemeinschaften.

Die Abfallentsorgung der durch die Verkehrsflächen „a“ und „c“ sowie durch die privaten Verkehrsflächen „PV 3“ bis „PV 4“ erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich der jeweiligen Wege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Vergleichbares gilt für den Standplatz südlich der Strandstraße auf dem Flurstück 55/14 außerhalb des Plangeltungsbereiches; das vorgenannte Flurstück befindet sich in gleichem Eigentum wie das Grundstück „65“.

#### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes, die überwiegend durch den relativ schmalen und zukünftig noch weitergehend verkehrsberuhigten Teil der Strandstraße erschlossen sind, wird die vorhandene Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete zwecks Sicherung des Bestandes entsprechend den Vorgaben im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 beibehalten.

Hier können neben Wohnungen auch Einrichtungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, untergebracht werden.

Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesen Bereichen nicht vorhanden und werden weiterhin nicht zugelassen, da sie zur Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort in der Ortsmitte bzw. in Allgemeinen Wohngebieten finden sollen.

Die Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Räumen für freie Be-

rufe als Ausnahme soll bewirken, dass einerseits die in Aussicht genommene Verbesserung des Wohnumfeldes durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht durch Einrichtungen, die Fremverkehr an sich ziehen, erschwert wird und andererseits der Fremdenverkehrsfunktion des Ortes Rechnung getragen sowie den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet wird, in vertretbarem Maße freiberufliche Tätigkeiten ausführen zu können. Durch die Zulässigkeit als Ausnahme können bei Bauvorhaben jeweils die eventuellen Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung und der Erschließungssituation abgewogen werden.

Die übrigen Baugrundstücke werden wie bisher 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 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 an der Dänischenhagener Straße angesetzt werden oder stehen in den benachbarten Orten Dänischenhagen bzw. Kiel-Schilksee zur Verfügung.

Die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen bzw. 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 private Verkehrsflächen erschlossen werden, stehen hier Belange der Erschließung einem Ansatz von Anlagen für Verwaltungen oder Gewerbebetrieben von vornherein entgegen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden, soweit sie keine unverträglichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung haben und der Zielsetzung bzgl. Stärkung des Fremdenverkehrs dienen; infolge der Zulässigkeit als Ausnahme können Beeinträchtigungen abgewogen und Konfliktsituationen vermieden werden.

#### 4.3. Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhenentwicklung der Hauptgebäude sind aus dem baulichen Bestand entwickelt, berücksichtigen die z. T. großen Differenzen innerhalb der Teilgebiete und werden so festgesetzt, dass das Ortsbild erhalten und eine maßstabsgerechte Einfügung der Neubebauung erreicht wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Dorfstraße sowie in den Reinen Wohngebieten im mittleren Teil der Strandstraße und östlich des Bülker Weges wird die überwiegend zweigeschossige Bebauung in die Planung übernommen; ansonsten werden entsprechend dem Bestand Gebäude mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Davon abweichend werden für das mit einem denkmalgeschützten Gebäude bestandene Grundstück „56“ maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, da das vorhandene Gelände hier stärker als auf den angrenzenden Grundstücken nach Norden abfällt und z. T. erheblich tiefer als die erschließenden Verkehrsflächen liegt, denkmalpflegerische Belange für eine ergänzende Bebauung einen angemessenen Abstand zum unter Schutz gestellten Gebäude erfordern, deshalb dafür der am tiefsten gelegene Grundstücksteil in Anspruch genommen werden muss und Untergeschosse dadurch die Kriterien für ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung erfüllen.

Weiterhin werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 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 bestimmt, 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. Der Bestand und die planerische Zielsetzung der Gemeinde geben

ausbaufähige Dächer vor. Deshalb wird die Geschossflächenzahl bei eingeschossigen Gebäuden um mindestens ein Drittel höher als die Grundflächenzahl festgesetzt; bei zweigeschossigen Gebäuden wird entsprechend verfahren. Bei Häusern mit höherem Ausbauanteil des Dachgeschosses bzw. anrechenbaren Nutzungen im Untergeschoss begrenzt die GFZ die Ausnutzung mit der Maßgabe, dass die zulässige GRZ in diesen Fällen zu unterschreiten ist.

Für das mit einem denkmalgeschützten Gebäude bestandene Grundstück „56“ wird wegen des Alleinstellungsmerkmals dieses Grundstücks (gebotene Rücksichtnahme ergänzender Bauteile auf die unter Schutz stehende Bebauung, die nicht direkt angebaut werden kann und deshalb größere Flächenanteile für die Verbindung von Baukörpern erfordert als dies bei Gebäuden, für die derartige Beschränkungen nicht gelten, der Fall ist; außerdem deutlich tiefere Lage des nördlichen Grundstücksteils gegenüber der angrenzenden Topographie mit der Folge, dass das Untergeschoss als Vollgeschoss anzusehen ist und somit auch Nebenräume auf die Geschossfläche anzurechnen sind) wird als Ausnahme eine Überschreitung der GFZ um bis zu 50 % für den Fall zugelassen, dass im Untergeschoss eine lichte Raumhöhe von 2,30 m nicht überschritten wird und keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden. Auf diese Weise wird der Grundsatz der gleichen Ausnutzbarkeit auf vergleichbar großen Grundstücken bzgl. der Geschossfläche für Aufenthaltsräume und der für ihre Zugänglichkeit erforderlichen Flure und Treppenträume gewahrt, ohne dass eine Benachteiligung dieses Grundstücks aufgrund seiner Besonderheiten erfolgt.

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. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung des Bodens werden die Grenzwerte differenziert festgesetzt. Die zugelassene Grundfläche darf - differenziert für den jeweiligen Bedarf an befestigten Flächen aufgrund der Lage von Zufahrten bzw. der erforderlichen Stellplätze - um Werte von 70 % bzw. bis zu 170 % überschritten werden. Maximal kann auf den - bereits im Bestand entsprechend befestigten - Grundstücken „16 und 17“, „26 und 27“, „41 und 42“ sowie „57“ ein Anteil von 74 % bzw. bis zu 80 % 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.

#### 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 je Grundstück zwecks Erhaltung der Bebauungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise, berücksichtigt; dies wird für die derzeit unbebauten Grundstücke fortgeführt. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen lassen Variationsmöglichkeiten bei der Errichtung oder Erweiterung der Hauptbaukörper zu; sie verhindern aber, dass bei Zusammenlegung mehrerer Grundstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper entstehen können. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Eingangsüberdachungen und Erker werden in begrenztem Umfang ermöglicht.

Die Festsetzung der Bauweise wird wegen der dezidiert vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen für entbehrlich gehalten. Auf den Grundstücken „41 bis 42“, „44 bis 45“, „47 bis 48“ sowie „49 bis 50“ sind Doppelhäuser in offener Bauweise vorhanden. Dies sollte - insbesondere wegen des schmalen Flurstücks 67/10 - auch für die Grundstücke „52“ und „54“ fortgeführt werden. Die aus drei Einzelhäusern mit erdgeschossiger Verbindung bestehende Bebauung auf dem Grundstück „58“ hat sich - im Falle des Abgangs und Neubebauung - gemäß § 34 BauGB in die umgebende Struktur einzufügen.

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 Abfallbehälter 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 und überdeckten Stellplätzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird in dem Umfang vorgegeben, der für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Anfahrbarkeit und für die Verkehrssicherheit in den öffentlichen Erschließungsräumen erforderlich ist.

#### 4.5. Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen

Abgeleitet aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklungen, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer für bauliche Anlagen - einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen - unter Differenzierung von Gebäudegruppen des Bestandes und der ergänzenden Neubebauung zur Erreichung und Beibehaltung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der Bebauung und zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang vorgegeben.

Bezüglich der Höhe der Schnittkanten von Gebäudeaußenwand und Dachhaut sowie der Gesamthöhen werden - unter der gleichzeitigen Maßgabe, dass die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Geländes zu erhalten ist - die aus der umgebenden Bebauung ermittelten Werte mit Bezug auf die jeweils benannten öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen bzw. auf andere Höhenbezüge 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 und die Dachneigung in die Planung übernommen und auch für die Neubebauung fortgeführt. Auf die Vorgabe von Dachformen wurde verzichtet; jedoch sind Dachformen und diejenigen Dachneigungen innerhalb der vorgegebenen Spanne zu wählen, die eine Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung gewährleisten. Weiterhin sind für rückwärtige oder untergeordnete Bauteile abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich. Neben der Vorgabe von zulässigen Materialien und Farben der Dacheindeckung werden 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 weniger als 30° nicht vorhanden und werden auch künftig nicht zugelassen. Energie-Gewinnungsanlagen sind unter Einhaltung bestimmter Bindungen auf allen Grundstücken zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das Erscheinungsbild der bebauten Ortslage 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 zu öffentlichen oder privaten Erschließungsräumen 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. Anpflanzungen

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.

Zusätzliche Anpflanzungsverpflichtungen werden Bäume, die durch den Bebauungsplan Nr. 8 als

zu erhalten festgesetzt aber zwischenzeitlich abgegangen sind, ersetzen und bestehende Strukturen von Großgrün ergänzen.

Zur Gliederung bzw. zur Abschirmung von Parkplätzen und der Pumpstation sind Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrs- und Entsorgungsflächen im festgesetzten Umfang erforderlich. Die Bindungen bzgl. flachwurzelter Pflanzenarten berücksichtigen vorhandene Leitungsführungen; die Höhenbegrenzung der Bepflanzungen sichert zum einen ausreichende Sichtverhältnisse in Einmündungsbereichen und zum anderen Schirmwirkungen gegenüber angrenzenden Nutzungen.

Außerdem werden die Straßenräume - in Verbindung mit den festgesetzten Bäumen - gegliedert und stärker als bisher durchgrünt. Der gleichen Zielsetzung dient auch die Festsetzung, dass Grundstücke zu den Erschließungsräumen durch Anpflanzungen zu begrenzen sind.

Die Bindungen bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz vorhandener Bäume in standortgerechten Laubgehölzarten sowie die Ausbildung der Anpflanzungen 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 obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

#### 4.7. Eingetragenes Kulturdenkmal

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebäude auf dem Grundstück „56“ ist gemäß § 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal eingetragen. Eine Instandsetzung sowie die Veränderung des Kulturdenkmals und die Veränderung von dessen Umgebung - wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen - bedürfen der Genehmigung bzw. der Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörden. Eine Beeinträchtigung ist nur bei Maßnahmen auf dem Grundstück selbst anzunehmen, da auf den benachbarten Flächen der bauliche Bestand unverändert in die Planung der Gemeinde übernommen wird.

Deshalb wurden für das Grundstück „56“ das zulässige Maß der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt und auf Bindungen bzgl. Höhenentwicklung und Gestaltung verzichtet sowie durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass hier Vorhaben nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig sind.

#### 4.8. Bereiche mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Teile des Plangebietes liegen im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee (unter 3,50 m über NN) und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse.

Für diese Flächen bzw. Grundstücksteile sind bei deren Bebauung auch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der Umfang von Baumaßnahmen oder sonstigen Schutzvorkehrungen wird - insbesondere wegen des vorhandenen baulichen Bestandes - dem jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren bzw. dem Grundstückseigentümer überlassen; Gründungen sollten jedoch erosionssicher gegen Unterspülungen geschützt ausgebildet werden.

#### 4.9. Bebauung im Erholungsschutzstreifen

Der südliche und der südöstliche Teil des Plangebietes liegen innerhalb des Erholungsschutzstreifens ab der Küstenlinie.

Durch Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem derzeitigen baulichen Bestand kann die Freihaltung eines Bereiches von mindestens 50 m und bis zu 75 m zur mittleren Wasserlinie bewirkt werden; eine weitergehende Freihaltung bis zu einem Abstand von 100 m zum Küstengewässer ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Die Ausnahmegenehmigung nach § 26 Abs.3 Nr.4 des Landesnaturschutzgesetzes 2007 wurde vom Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Unterer Naturschutzbehörde für diese Bereiche der bebauten Ortslage mit Schreiben vom 14.12.2009 erteilt.

Der Zugang zum Meeresstrand ist durch die im Eigentum der Gemeinde Strande stehende Promenade südlich des Plangebietes sichergestellt.

## **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 Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 21 des Naturschutzgesetzes 2010 des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

Im bebauten Teil des Plangebietes sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können, zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. möglicher Grundflächen und des zusätzlichen Versiegelungsanteils sowie von Höhenentwicklung und Struktur der baulichen Anlagen sind auf der überwiegenden Anzahl der Grundstücke bereits erreicht.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke der derzeit ausgebauten Verkehrsflächen befinden sich - mit Ausnahme der Flurstücke 65/73 und 65/81 im südöstlichen Teil der Dorfstraße sowie des Flurstücks 65/84 im östlichen Bereich des Parkplatzes südlich der Klaus-Groth-Straße - im Eigentum der Gemeinde Strande.

Der Erwerb der vorgenannten Flächen sowie

der für den ergänzenden Ausbau der Verkehrsfläche „a“ (Gorch-Fock-Straße) in Anspruch zu nehmenden Teile der Flurstücke 82/8 und 82/9,

der für den Ausbau des Fußweges sowie die Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter im nordwestlichen Teil der Verkehrsfläche „C“ (Dorfstraße) benötigten Teile der Flurstücke 72/12 und 72/11,

das für die Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter im nördlichen Teil der Verkehrsfläche „c“ in Anspruch zu nehmende Flurstück 66/10 sowie

der für die verbesserte Ausbildung des Fußweges und die Anordnung von Baumstandorten an den Parkständen östlich der Verkehrsfläche „F“ (Bülker Weg) erforderlichen Teile des Flurstücks 54/11 durch die Gemeinde Strande soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Die Grundstücke in den Baugebieten befinden sich im Privateigentum.

Die für die Bildung der in Aussicht genommenen Grundstücke „1“, „2“, „16“, „23 und 24“, „44“, „45“, „47“, „59“ sowie „61 bis 63“ erforderliche Zusammenlegung von Flurstücken in jeweils gleichem Privateigentum soll durch die Eigentümer erfolgen; Umlegungsverfahren sind nicht erforderlich.

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 werden - bei Vorliegen der Voraussetzungen - nach den gesetzlichen oder ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

Maßnahmen an privaten Verkehrsflächen sind Sache der jeweils zugeordneten Gemeinschaften.

### **7.1. Verkehrserschließung**

Die Baugrundstücke werden überwiegend durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Vorhandene private Erschließungen rückwärtiger Grundstücke werden als private Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen. Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der bestehenden Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten bestimmter Eigentümer oder Nutzer bzw. der Gemeinde und der Versorgungsunternehmen - sowie bei entsprechender Wegelänge auch zugunsten von Feuerwehr



und Rettungsdienst - festgesetzt.

## 7.2. Ver- und Entsorgung

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

Die dingliche Sicherung von Leitungsführungen auf Privatgrundstücken wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet.

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 und privaten 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 Schleswig-Holstein Netz AG.

### 7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

### 7.2.4. Telekommunikation:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

### 7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

### 7.2.6. Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung sind Hydranten vorhanden.

Bei Erfordernis wird das Versorgungsnetz im Zuge des Ausbaus von Erschließungsanlagen ergänzt werden.

### 7.2.7. Entwässerung:

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

Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung südlich der Klaus-Groth-Straße sowie auf dem Flurstück 90/38 nördlich des Rudolf-Kinau-Weges außerhalb des Plangebietes sind Pumpstationen für Abwasser vorhanden.

Regenwasser kann gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht überall möglich.

### 7.2.8. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für die Grundstücke „3 bis 6“ und „21“, „17 bis 25“, „35 bis 36“, „60 bis 63“ und „65“ werden Standplätze für Abfallbehälter innerhalb oder angrenzend an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen und zugeordnet. Wegen des geringen Abstandes zum Rudolf-Kinau-Weg wird für die Grundstücke „8“, „10“ und „12“ darauf verzichtet; es bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten, eine Standplatzent-sorgung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

## **8. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes sowie zum Schutz baulicher Anlagen vor Unterspülung - insbesondere in dem Bereich mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten - werden für notwendig erachtet und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu veranlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Bei hochanstehendem Grundwasser wird des-

halb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

## **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 des Bebauungsplanes Nr. 11. Aufwendungen für den ergänzenden Ausbau privater Verkehrsflächen sind von den jeweils zugeordneten Eigentümer- und Nutzergemeinschaften zu tragen.

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 zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.04.2011 gebilligt.

Strande, den

Gemeinde Strande  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde