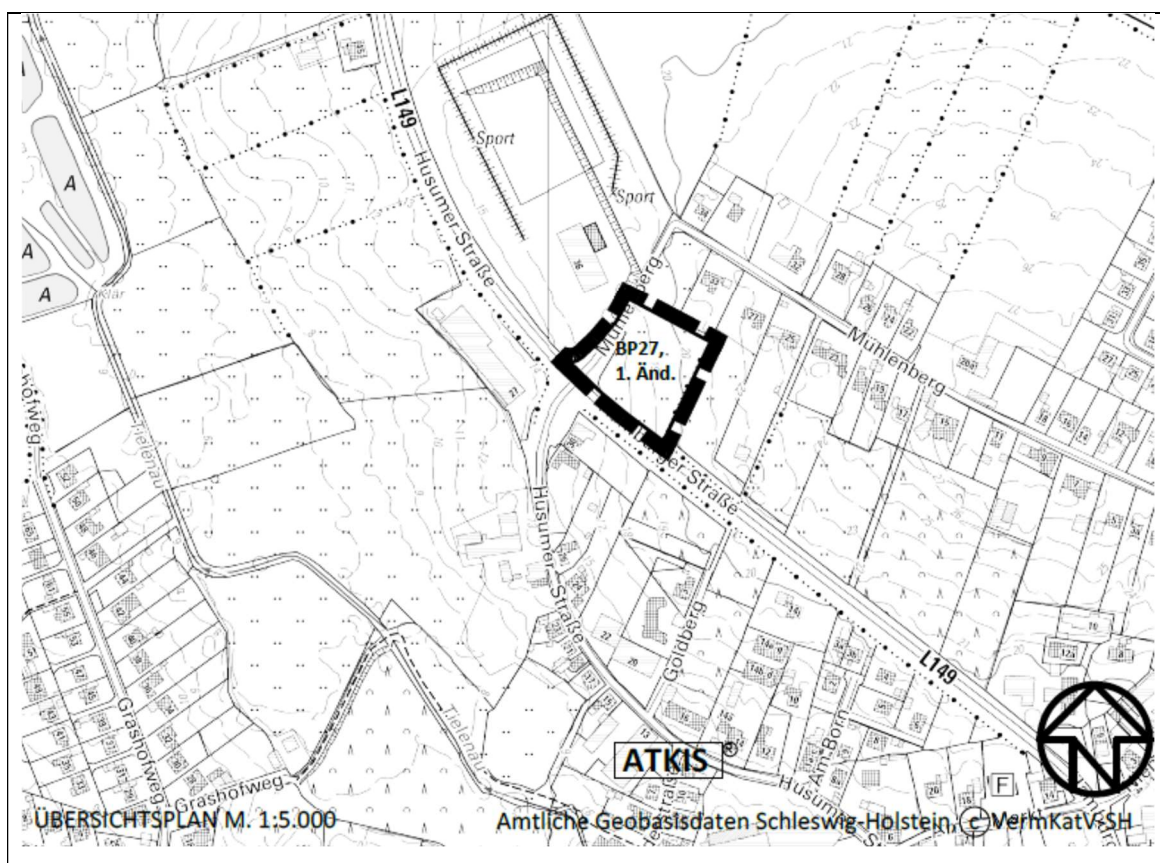


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt „Zentrum für gesundheitliche Versorgung“

für das Gebiet  
südlich und östlich der Straße Mühlenberg  
sowie nördlich der Landesstraße L 149, gegenüber der Markthalle



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf  
Datum: Juni 2023  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planinhalte .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....</b>	<b>4</b>
<b>9. Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>10. Flächenbilanz.....</b>	<b>5</b>
<b>11. Kosten .....</b>	<b>5</b>
<b>12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>6</b>

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1: Flächenbilanzierung.....</b>	<b>5</b>
--	----------

## 1. Übergeordnete Planungen

Formuliertes Planungsziel der Gemeinde Tellingstedt ist die *„Ergänzung der Festsetzungen im Textteil B hinsichtlich der zulässigen Nutzung der Räume zur Unterbringung der Polizeistation in der Gemeinde Tellingstedt“*.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stellt die maßgebliche raumplanerische Grundlage für die Bauleitplanung in der Gemeinde Tellingstedt dar.

Der LEP ordnet der Gemeinde Tellingstedt die Funktion eines „ländlichen Zentralortes“ zu.

Unter Pkt. 3.1.4 des LEP heißt es:

*„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“*

Der REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV 2005 (REG) stellt die Gemeinde Tellingstedt im zentralörtlichen System entsprechend als „ländlichen Zentralort“ dar.

Wesentliche Planungsprämissen werden unter Pkt. 3.3 - Regionale Leitlinien (hier Nr. 10) zusammengefasst. Hier heißt es u.a.:

*„Die zentralen Orte aller Stufen sind als wohnortnahe und überörtliche Versorgungsschwerpunkte gut ausgestattet. Diese Funktionen sollen erhalten und ausgebaut werden.“*

Weiter heißt es unter Pkt. 6.1.1.2:

*„Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (siehe Ziffer 6.1 LROPI).“*

Im Regionalplan wird u.a. der Hinweis auf das zusammenhängende Siedlungsgebiet mit Westerbörstel sowie auf die Funktion als Schulstandort gegeben. Die Fläche des Plangebietes ist darüber hinaus als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet.

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDE TELLINGSTEDT mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Sondergebiet -SO-** mit der Zweckbestimmung **Zentrum für gesundheitliche Zwecke** dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 0,60 ha und befindet sich im nordwestlichen Bereich der Siedlungsflächen der Gemeinde Tellingstedt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen südlich der Straße „Mühlenberg“,
- im Westen durch die Straße „Mühlenberg“ und das angrenzende Areal der „Markthalle“,
- im Süden durch die „Hamburger Straße“ (L 149) und hieran anschließende wohnbaulich geprägte Bereiche,
- im Osten durch als Hausgärten genutzte Flächen.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten gleichmäßig von ca. 17,0 m NHN auf ca. 21,0 m NHN an.

### 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2022 wies die Gemeinde Tellingstedt eine Bevölkerungszahl von insgesamt 2.717 Einwohner auf. Die Gemeinde Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 wurden für eine nachhaltige Daseinsvorsorge die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung dringend erforderlicher Räumlichkeiten für die Unterbringung fachärztlicher Praxen und gesundheitsnaher Dienstleistungen geschaffen.

Im Vorfeld der genannten Planung wurde durch das Büro DN.STADTPLANUNG, PINNEBERG eine *Alternativflächenprüfung für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung* erarbeitet. Als Ergebnis der Prüfung konnte die Eignung des Plangebietes für die vorgesehene Innutzungnahme festgestellt werden.

Zwischenzeitlich ergab sich die Notwendigkeit, für den vorhandenen Standort der Polizeistation Tellingstedt eine Alternative zu finden. Die derzeitige Unterbringung in der Teichstraße entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an eine effektive Polizeiarbeit. Da sich die Suche nach einem geeigneten neuen Standort schwierig gestaltete wurde nunmehr die Möglichkeit geprüft, im neuen **Zentrum für gesundheitliche Zwecke** Räume für die Polizeistation Tellingstedt unterzubringen. Im Zuge der Detailplanung konnte diese Frage positiv beantwortet werden.

Aus diesen Gründen beschloss die Gemeinde Tellingstedt die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 aufzustellen, um durch eine Ergänzung des Nutzungskataloges des B-Planes Nr. 27 die Unterbringung der Polizeistation Tellingstedt an geeigneter Stelle vorzubereiten zu können.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin -wie bereits durch den Bebauungsplan Nr. 27 vorgesehen- durch direkten Anschluss des Areales an die Straße „Mühlenberg“.

#### **4. Planinhalte**

Der **TEXT** des Bebauungsplanes Nr. 27 erhält unter **Punkt 1.2** die folgende Ergänzung:

- Räume zur Unterbringung einer Polizeistation

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **5. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist daher nicht erforderlich.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

#### **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 10. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

<b>Bruttofläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Plangeltungsbereich</b>	ca. 5.960	100

## 11. Kosten

Der Gemeinde Tellingstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem privaten Maßnahmenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Tellingstedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung

## 12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

DN.STADTPLANUNG, PINNEBERG (2022): Alternativflächenprüfung für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung

GEMEINDE TELLINGSTEDT (1985): Flächennutzungsplan FNP – Neuaufstellung

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.27 der Gemeinde Tellingstedt „Zentrum für gesundheitliche Versorgung“ für das Gebiet „südlich und östlich der Straße Mühlenbrg sowie nördlich der Landesstraße L149, gegenüber der Markthalle“.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I. S. 1802)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) I.D.F. VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), IN KRAFT GETRETEN AM 01.03.2010, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) M.W.V. 29.09.2017 BZW. 01.04.2018

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR (LANDESNATURSCHUTZGESETZ - LNATSCHG) VOM 24. FEBRUAR 2010 (INKRAFTTRETEN 1. MÄRZ 2010), MEHRFACH GEÄNDERT

### Internet

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (ABRUF 2022): [HTTP://WWW.UMWELTDATEN.LANDSH.DE/ATLAS/SCRIPT/INDEX.PHP](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php)

Tellingstedt, den

---

- **Bürgermeister**