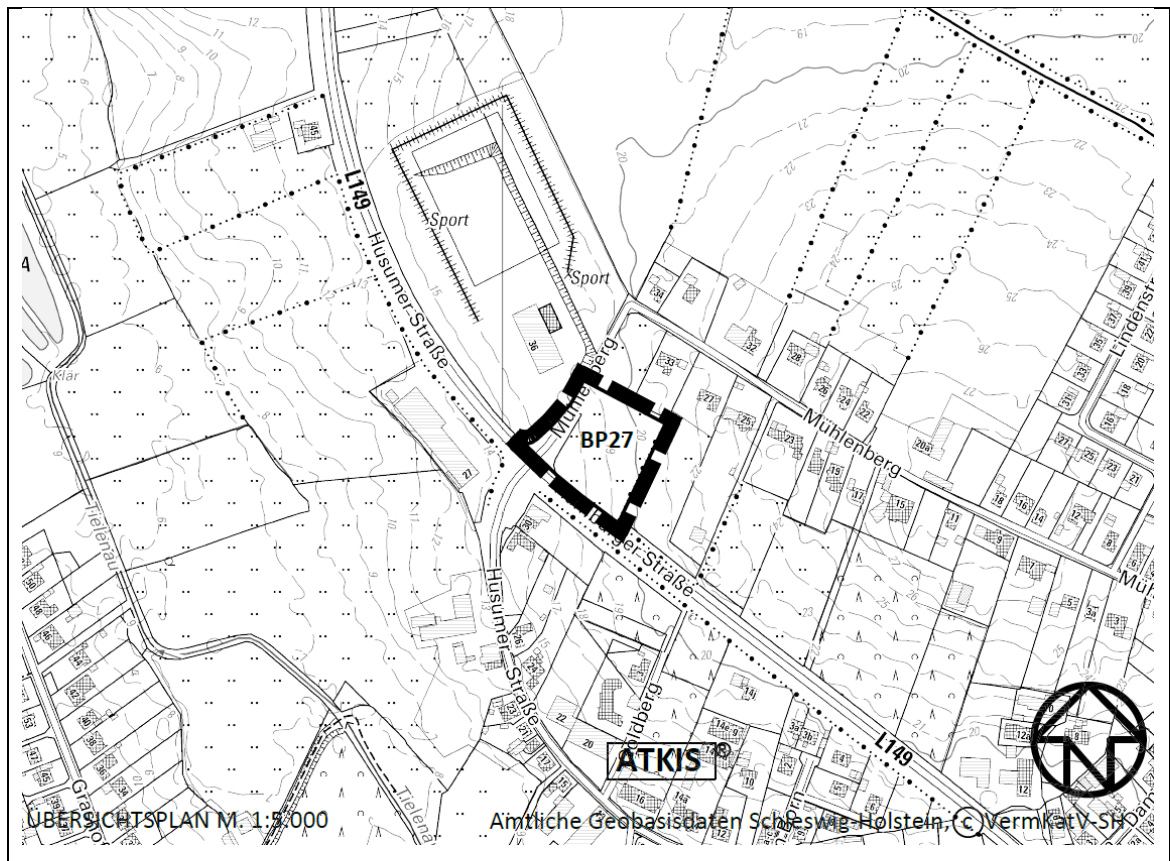


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 27 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



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



Stand: Entwurf  
Datum: Juni 2022  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
M.Sc. Dana Michaelis

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Übergeordnete Planungen.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	3
4. Planinhalte .....	5
5. Verkehrserschließung und -anbindung .....	7
6. Ruhender Verkehr .....	7
7. Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
8. Artenschutz .....	11
9. Ver- und Entsorgung .....	12
9.1. Abwasserbeseitigung .....	12
9.1.1 Schmutzwasser .....	12
9.1.2 Niederschlagswasser.....	12
9.2 Wasser .....	16
9.3 Elektrizität.....	16
9.4 Gas .....	16
9.5 Abfallbeseitigung .....	16
9.6 Telekommunikation .....	17
9.7 Feuerlöscheinrichtungen.....	17
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	17
11. Denkmalschutz .....	17
12. Flächenbilanz.....	18
13. Kosten .....	18
14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (13. Änderung) .....	19
15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis .....	21
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Tellingstedt.....	11
Tabelle 2: Flächenbilanzierung .....	18

## 1. Übergeordnete Planungen

Planungsziel der Gemeinde Tellingstedt ist die „*Ausweisung eines Sondergebietes zur Sicherstellung der gesundheitlichen Versorgung 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 überwiegend als **Gemischte Bauflächen – M** – dar; ein Geländestreifen im Osten ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Sondergebiet -SO-** mit der Zweckbestimmung **Zentrum für gesundheitliche Zwecke** dargestellt (13. Änderung).

## 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 31.12.2020 wies die Gemeinde Tellingstedt eine Bevölkerungszahl von insgesamt 2.647 Einwohner auf. Die Gemeinde Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Innerhalb der Gemeinde besteht aktuell für die nachhaltige Daseinsvorsorge die Notwendigkeit, adäquaten Raum für die Unterbringung fachärztlicher Praxen und gesundheitsnaher Dienstleistungen zu schaffen.

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Büro DN.STADTPLANUNG, PINNEBERG eine *Alternativflächenprüfung für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung* erarbeitet. Diese Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Bei der Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten im inneren Siedlungsgebiet (500 m-Radius um das Zentrum) wird deutlich, dass eine Sondergebietsausweisung „gesundheitliche Versorgung“ nur für die Flächen 1 und 2 in Frage kommen würde.*

*Die Fläche 2 ist jedoch nur über eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus zu erschließen, zudem wird die Fläche als private Gärten genutzt und steht zurzeit nicht zur Verfügung.*

*Aufgrund dieser Ergebnisse möchte die Gemeinde die Fläche 1 am Ortsrand, mit wenig verkehrlichen Auswirkungen für das Gemeindegebiet aber ausreichender Nähe zum Ortszentrum entwickeln.*

Die Fläche Nr. 1 wird für das gesundheitliche Versorgungszentrum aus folgenden Gründen als geeignet bewertet:

- aufgrund der Lagegunst innerhalb des 500 m Radius,
- aufgrund der Erreichbarkeit über die Landesstraße, jedoch muss keine Zufahrt von dieser erfolgen,
- aufgrund der angrenzenden, in Hinblick auf störende Lärmimmissionen konfliktarmen Nutzungen,
- aufgrund der vorhandenen geeigneten Größe und des Flächenzuschnittes
- aufgrund der Flächenverfügbarkeit.

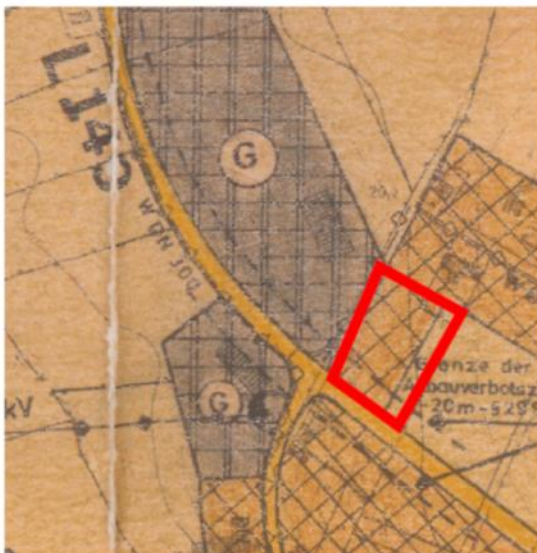


Abbildung 2 - Ausschnitt F-Plan für die Fläche 1

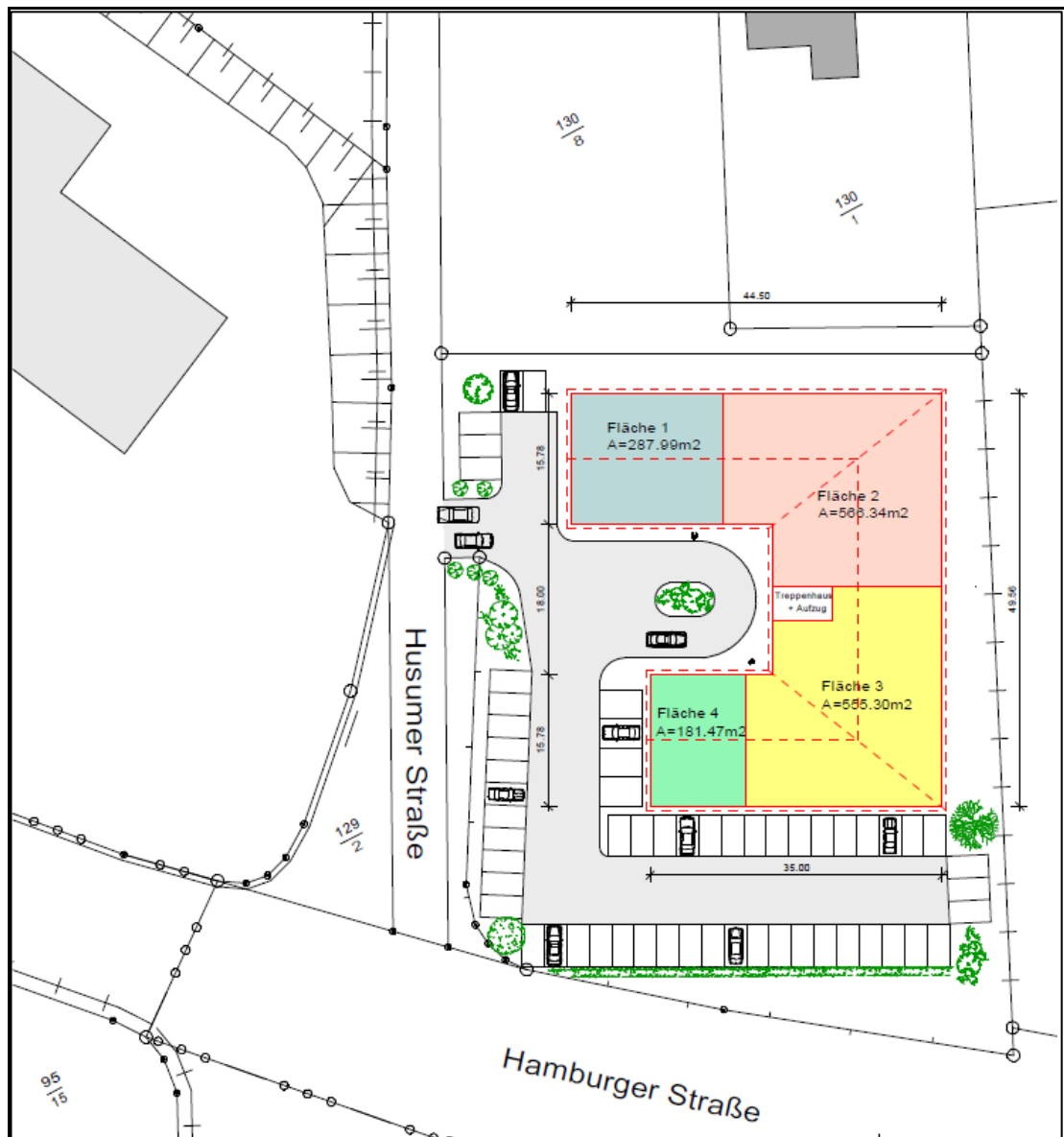


Abbildung 3 - Luftbild Fläche Nr. 1

Durch die Flächenauswahl kommt die Gemeinde Tellingstedt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach; sie dient der Innenentwicklung einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des klassifizierten Innenbereiches der Gemeinde.

Aus diesen Gründen beschloss die Gemeinde Tellingstedt den vorliegenden Bebauungsplan zur Deckung dieser Bedarfe aufzustellen und in Partnerschaft mit einem privaten Maßnahmenträger die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches baulich in der dringend benötigten Form zu nutzen.

Der Siedlungskörper der Gemeinde Tellingstedt kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung einer angemessenen und umfeldverträglichen Nutzung zugeführt werden.



Funktionskizze: HK Bauplanung u. Ausführung GmbH & Co. KG, Schalkholz

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt durch den direkten Anschluss des Areales an die Straße „Mühlenberg“.

#### 4. Planinhalte

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit dem Nutzungszweck **Zentrum für gesundheitliche Versorgung** festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GR von 1.900 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist auf die geplante konkrete Maßnahme abgestimmt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Baufläche ein „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubaren Grundstücksfläche, in der das künftige Hauptgebäude platziert werden kann. Die Baugrenzen werden im nordöstlichen Teil des Plangebietes angeordnet, um den überwiegenden Teil der verbleibenden Grundstücksfläche für erforderliche Stellplätze nutzen zu können.

Der westlich der Baufläche vorhandene Teil der Straße „Mühlenberg“ wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die zulässige verkehrliche Anbindung des Baugrundstückes (**Einfahrtsbereich**) an die Straßenverkehrsfläche wird festgesetzt; zusätzliche **Ein- und Ausfahrten** zum südlichen Verlauf der Straße „Mühlenberg“ wie zur „Hamburger Straße“ (L 149) sind **unzulässig**.

Der südliche Teil der vorhandenen Knickstrukturen an der Ostseite des Plangeltungsbereiches wird als **private Grünfläche** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt. Dieser Knickverlauf wird durch diese Festsetzung naturschutzrechtlich faktisch „entwidmet“; der nördliche Teil des Knicks kann nicht erhalten werden und wird entsprechend der derzeit geltenden Regelungen ausgeglichen.

An der Nordostseite des Plangebietes wird eine außerhalb des Plangebietes vorhandene Knickstruktur durch eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel **Knickschutz** gesichert.

Als sonstiges Planzeichen wird in mittiger Lage des Plangebietes ein **Höhenbezugspunkt** festgesetzt; dieser ist Referenzpunkt für im Textteil festgesetzte Höhenlagen.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, vorhandene Flurstücksgrenzen sowie die Kronendurchmesser des planungsrelevanten Baumbestandes Bestandteil der Planzeichnung. Informell sind weiterhin die Lage der geplanten Stellplatzflächen, der Behindertenstellplätze, vorhandene Fahrbahnen sowie die interne Erschließung wie die geplanten Gebäudeteile dargestellt.

Die **Grenze der Anbauverbotszone** im Verlauf der L 149 („Hamburger Straße“) ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die vorliegende Planung eingestellt.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten **Sonstigen Sondergebietes - SO - Zentrum für gesundheitliche Versorgung** definiert.

Zulässig sind:

- Praxis- und Dienstleistungsräume für die gesundheitliche Versorgung,
- Café bis zu 150 m<sup>2</sup> Gesamtfläche,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Stellplatzflächen mit den jeweils zugehörigen Fahrwegen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche des festgesetzten SO-Gebietes allgemein zulässig ist.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für das Baugrundstück, abgestimmt auf die konkrete Gebäudeplanung, auf eine **Höhe von 9,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt** begrenzt. Durch diese Festsetzungen wird eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten Gebäudekubatur auf Dauer sichergestellt.

Unter **Pkt. 3** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** getroffen. Unter **Pkt. 3.1** wird der Schutz der Strauch-Baum-Wallhecken festgelegt. Die Festsetzung regelt im Detail den Umgang mit diesen Hecken; sie sind einschließlich der vorhandenen Überhälter soweit als möglich zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig. Im Falle von Neupflanzungen sind zertifizierte, heimische, standortgerechte Gehölze mit Herkunftsnachweis „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden. **Pkt. 3.2** regelt die Nutzung des festgesetzten Knickschutzstreifens. Im Detail wird festgelegt, dass die Versiegelung des Bodens, die Einrichtung von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen, die Lagerung von organischen und anorganischen Materialien aller Art sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Verfügung des Maßnahmenträgers.

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

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Straße „Mühlenberg“ an die „Hamburger Straße“ (L 149).

Eine innere kraftverkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

## 6. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten. Vorgesehen ist die auf die spezifische Nutzung des



Grundstückes abgestimmte Herstellung von insgesamt 56 Stellplätzen, hiervon werden 4 Stellplätze als Parkmöglichkeit für Menschen mit besonderen Anforderungen geschaffen. Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt ist somit abgedeckt.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 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“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann. Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend geprüft werden.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,60 ha und befindet sich im nordwestlichen Bereich der Siedlungsfläche der Gemeinde Tellingstedt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen, westlich das Areal der „Markthalle“, südlich die „Hamburger Straße (L149) und hieran anschließende wohnbaulich geprägte Bereiche und östlich als Hausgärten genutzte Flächen. Begehungen des Plangebietes erfolgten am 21. und 23. Juni 2022. Das Plangebiet stellt sich insgesamt als Grünlandfläche mit randlichen Knickstrukturen dar, die gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotop anzusprechen sind. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich einen Abschnitt der Straße „Mühlenberg“.

Das Grünland stellte sich als „mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland“ mit hoher Deckung von Wolligem Honiggras (Biotopschlüssel: GYy) dar. Weißes Straußgras trat ebenfalls mit hoher Deckung auf. An krautigen Arten war die Große Sternmiere häufig vertreten. Stumpfblättriger Ampfer kam ebenfalls regelmäßig auf der Fläche vor. Im Südwesten befand sich ein kleiner Bereich mit Schleen.

An der Westseite, auf der Böschungskante entlang der Straße „Mühlenberg“, befindet sich eine Eiche mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 30 cm. An der Südseite, entlang der „Hamburger Straße“ stehen ebenfalls drei Eichen mit BHDs von ca. 40 bis 50 cm. Die Baumkronen ragen in das Plangebiet. Die Ostseite des Geltungsbereiches wird von einem Knick begrenzt, der eher eine Ausprägung einer Baumreihe aufweist. Der Knick war überwiegend mit Eichen (BHDs von ca. 40 – 100 cm (die Eiche mit einem BHD von 100 cm als Zwiesel gewachsen)) bestanden. Neben den Eichen befand sich auch eine Eberesche und Weißdorn auf dem Knick. Am südlichen Ende stand zudem eine Birke (zweistämmig, BHDs ca. 25 cm). Der Wallkörper war insgesamt in einem intakten Zustand.

Im Nordwesten, an der Ostseite der Straße „Mühlenberg“ und nördlich der Zufahrt zum Grünland, befindet sich ein weiterer Knickabschnitt. Der Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches wies keine Überhälter auf. Die Strauchschicht war geprägt von Schlehe,

Brombeere, Hundsrose und Weißdorn. Aufgrund der Höhenunterschiede (Straße „Mühlenberg“ und Grünland) und des dichten Bewuchses, war der Walkkörper nicht ersichtlich. Im Nordosten (südlich des Flurstückes 130/1) befindet sich ein weitere Knickabschnitt, der außerhalb des Plangebietes liegt. Auf dem Knick befand sich Hasel, Rhododendron, Weißdorn und Eberesche. Am Ostende stand eine Kastanie (BHD ca. 50 cm). Dem Knick vorgelagert, innerhalb des Plangebietes, waren weitere Gehölze anzutreffen. Vor dem Knick standen eine Vogelkirsche (Zwiesel, BHDs ca. 25 und 35 cm) und mehrere tote Nadelhölzer (Fichten). Als Sträucher waren Hasel, Brombeere, Holunder und Flieder vorhanden.

### **Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG)**

In einer Entfernung von ca. 1,8 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Eider-Treene-Sorge-Niederung, die als EU-Vogelschutzgebiet (1622-493) ausgewiesen ist. Daran anschließend, in ca. 2,5 km Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet (1721-309) „Kleiner Geestrücken südlich Dörpling“. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes ist mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der Realisierung des Bauvorhabens aufgrund der Lage und Entfernung nicht zu erwarten. Nordöstlich, in ca. 1,9 km Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Großes Moor/Kätner Moor“. Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung sind auf das Landschaftsschutzgebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Hinsichtlich vorhandener gesetzlich geschützter Biotope wird auf den Abschnitt „Plangebiet“ und „Planung“ verwiesen um Wiederholungen zu vermeiden.

### **Planung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit dem Nutzungszweck **Zentrum für gesundheitliche Versorgung** festgesetzt werden. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine GR von 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Westlich der Baufläche wird der vorhandene Straßenabschnitt der Straße „Mühlenberg“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird eine Grünlandfläche überplant sowie Knickstrukturen entwidmet und beseitigt. Ein Erhalt der Knickstrukturen als gesetzlich geschützte Biotope mit ausreichend Schutzabstand innerhalb des Geltungsbereiches ist leider aufgrund der Plangebietsgröße, der Platzierung des Hauptgebäudes sowie der benötigten Stellplätze nicht möglich. Im Nordosten muss der Knickabschnitt beseitigt werden, da in diesem Bereich notwendige Stellplätze vorgesehen sind. An der Ostseite muss ein Großteil des Knickabschnittes beseitigt werden, da dort in direkter Nähe zum Knick das Hauptgebäude platziert wird und nicht ausreichend Abstand vorhanden ist, um vor allem den zum Teil alten Baumbestand vor Beeinträchtigungen zu schützen und somit zu erhalten. Lediglich das südliche Teilstück kann erhalten werden. Da aufgrund der Anordnung der Stellplätze in Nähe zum Knick von Beeinträchtigungen auszugehen ist, wird das Teilstück entwidmet und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **private Grünfläche** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt. Im Textteil B unter **Pkt. 3.1** werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt, die die festgesetzte Strauch-Baum-Wallhecke betreffen. Entsprechend der Festsetzung ist die Strauch-Baum-Wallhecke einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch-Baum-Wallhecke mit nicht heimischen Arten ist unzulässig. Im

Fälle von Neupflanzungen sind zertifizierte, heimische, standortgerechte Gehölze mit Herkunftsnachweis „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Die Entwidmung und Beseitigung der gesetzlich geschützten Knickbiotope werden entsprechend kompensiert (siehe Abschnitt „Kompensation“).

An der Nordostseite befindet sich außerhalb des Plangebietes ein weiterer Knickabschnitt, für den innerhalb des Geltungsbereiches ein Schutzstreifen festgesetzt wird. Mit Hilfe der **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel **Knickschutz** wird ein ausreichender Abstand gewährleistet, der den Knick vor zukünftigen Beeinträchtigungen schützt. Der Erhalt des Knicks kann so gewährleistet werden kann.

Im Textteil B unter **Pkt. 3.2** werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt, die Vorgaben für den Knickschutzstreifen treffen. Demnach ist innerhalb des Knickschutzstreifens die Versiegelung des Bodens, die Einrichtung von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen, die Lagerung von organischen und anorganischen Materialien aller Art sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zulässig.

Der Gehölzbestand, der dem Knick vorgelagert ist, kann im Rahmen der Umsetzung der Planung leider nicht erhalten werden. Des Weiteren kann voraussichtlich aufgrund der vorgesehenen Versiegelungen die Eiche an der Westseite nicht erhalten werden.

In der Planzeichnung sind die Kronendurchmesser der straßenbegleitenden Eichen entlang der Hamburger Straße L 149 dargestellt, da diese in das Plangebiet ragen und die westliche Eiche über die vorgesehenen Stellplatzflächen ragt. Tiefbauarbeiten sind hier nicht vorgesehen. Grundsätzlich ist der Wurzelbereich von Bebauung freizuhalten und vor Baumaßnahmen zu schützen. Diese können z. B. durch Bodenverdichtung oder mechanische Beschädigung der Baumwurzeln bei Tiefbauarbeiten während der Bauphase aber auch durch Aufschüttungen im Wurzelbereich entstehen und den Baum so schädigen, dass er nach einem bestimmten Zeitraum gefällt werden muss. Hierfür ist der Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,50 m) der Bäume von Einflüssen dieser Art freizuhalten. Regeln und Vorschriften, aber auch Vorgehensweisen bei unvermeidbaren Eingriffen um zukünftige Baumschäden zu verhindern sind in DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS – LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und der „ZTV Baumpflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. - FLL zu entnehmen. Die Regelungen sind ebenfalls für die verbleibenden Gehölze (BHDs < 30 cm) auf der Baum-Strauch-Wallhecke zu berücksichtigen, da dort im Nahbereich ebenfalls Stellplatzflächen vorgesehen sind.

### **Kompensation**

Die „Entwidmung“ des Knickbiotops wird in einem Verhältnis von 1:1 und die Knickbeseitigungen in einem Verhältnis von 1:2 gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des MELUR (Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein) ausgeglichen, um die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes entsprechend an andere Stelle wiederherzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der Knickstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches ist Tabelle 1 zu entnehmen. Insgesamt sind 184 m Knick zu kompensieren.

**Tabelle 1:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt.

Überplanung "Knick"	Länge [m]	Faktor	Kompensationsbedarf [m]	Σ Kompensationsbedarf [m]
<b>Beseitigung</b>				
Nordwesten	21	2	42	
Osten	57	2	114	
<b>Entwidmung</b>				
Südosten	28	1	28	
<b>Summe Kompensationsbedarf "Knick" [m]</b>				<b>184</b>

Der zu erbringende Knickaustgleich soll über ein Knick-Ökokonto (AKZ 661.4.04.032.2014.00) im Kreis Nordfriesland in der Gemeinde Ellingstedt erbracht werden. Das Ökokonto ist vollständig hergestellt und von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Entsprechende Anträge für die Knickentwidmung und -beseitigung werden der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vorgelegt.

## 8. Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangeltungsbereich vorkommen können. Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 27 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“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Fledermäuse und Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund der Knickstrukturen und des Gehölzbestandes grundsätzlich gehölzfrei Brutvögel auf. Mit der Beseitigung von Knicks und weiteren Gehölzen gehen (potentielle) Brutplätze verloren. Es handelt sich dabei um Brutplatzpotentiale der häufigen und weit verbreiteten Arten, die anpassungsfähig sind. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird daher weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Mit der Überplanung des Grünlandes gehen Brutplatzpotentiale für Boenbrüter verloren. Da in der Umgebung ausreichend landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten daher weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Um keine*

*Verbotstatbestände auszulösen, sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Eingriffe in die Knickstrukturen und Beseitigungen von Gehölzen haben nach den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiträumen in den Wintermonaten außerhalb der Brutsaison zu erfolgen. Baufeldräumungen und Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Fläche müssen vorsorglich außerhalb der Brutsaison erfolgen. Für potentiell vorkommende Fledermäuse weist das Plangebiet kein Quartierpotential auf, aber insgesamt eine potentielle Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat auf. Aufgrund der Arealgröße und vorhandenen Störfaktoren ist nicht von einer essentiellen Bedeutung als Jagdhabitat auszugehen. Mit der Umsetzung „Zentrums für gesundheitliche Versorgung“ des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt werden.“*

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Abwasserbeseitigung**

*(Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf)*

#### **9.1.1 Schmutzwasser**

*Die Gemeinde Tellingstedt verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Trennsystem mit einer technischen Kläranlage. Sowohl die Kläranlage als auch die schmutzwasserseitige Vorflutkanalisation in der Husumer Straße / Norderstraße verfügen noch über ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des Schmutzwassers von dem geplanten Zentrum zur gesundheitlichen Versorgung.*

*Die Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation (hier: Schacht 0810S01 in der Straße Mühlenberg) reicht aus um das Ärztehaus im Freigefälle dorthin zu entwässern.*

#### **9.1.2 Niederschlagswasser**

*Bezüglich der **Regenwasserentsorgung** muss zunächst untersucht werden ob eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf dem Grundstück möglich ist.*

*Mit Datum vom 18.03.2022 haben die Grundbauingenieure Schnoor + Brauer (GSB) ein Schichtenverzeichnis von 6 Bohrprofilen vorgelegt, aus dem zunächst folgender Schichtenaufbau hervorgeht:*

*Unter einer 0,40 m bis 0,70 m mächtigen Mutterbodenschicht befinden sich Geschiebelehme unterschiedlicher Mächtigkeit, die von Geschiebemergel bis zur Endteufe von 6,00 m bis 8,00 m unterlagert wird. Nur an zwei Bohrpunkten befindet sich zwischen dem Geschiebelehm und dem Geschiebemergel eine 0,90 m bzw. 2,10 m mächtige Schicht aus schluffigem Feinsand bzw. feinsandigem Mittelsand.*

*Grundwasser wurde nur am tiefst gelegenen BS1 in 2,70 m unter Gelände angetroffen.*

*Die gezielte Versickerung der Niederschlagsabflüsse im Baugebiet ist auf Grund der vorgefundenen Bodenarten nicht möglich.*

*Die derzeitige Entwässerung der Graslandfläche stellt sich wie folgt dar:*

*Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern durch die Mutterbodenschicht bis auf die bindigen Bodenschichten. Hier bildet*

sich ein Stauhorizont, der wiederum durch Versickerung und Verdunstung geleert wird. Zudem fließt Regenwasser oberflächlich zum Mühlenberg und zur Hamburger Straße hin ab.

Für das Baugrundstück ist nun folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Der Niederschlagsabfluss von den Dachflächen und den gepflasterten Verkehrsflächen wird gemeinsam mit dem Abfluss von den gepflasterten Stellflächen einem unterirdischen Speicher zugeführt und von dort aus gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße Mühlenberg abgegeben.
2. Dem unterirdischen Speicher sind Sandfänge vorgeschaltet.
3. Bei den Sandfängen, den Speicherkästen und dem Drosselschacht handelt es sich um Systembauteile, die von verschiedenen Herstellern (z. B. Fränkische) angeboten werden.
4. Die Ablaufmenge aus dem unterirdischen Speicher wird in Abstimmung mit der ATeG zu 4,0 l/s festgelegt
5. Das erforderliche Speichervolumen für 20-jährige Regen wird nach dem DWA-A117 im Nachgang zu der Berechnung nach A-RW1 ermittelt.

In der Berechnung nach „A-RW1“ auf den folgenden Seiten ist:

**Fläche Teileinzugsgebiet:** Gesamtfläche des Grundstückes = 0,502 ha

**Nicht versiegelte Fläche:** Gesamtfläche - Fläche 1 bis 3 =

$0,502 - 0,173 - 0,114 - 0,078 = 0,137$  ha

**Teilfläche Nr. 1, Steildach** = Dachflächen = 0,173 ha

**Teilfläche Nr. 2, Pflaster mit dichten Fugen** = Fahrbahnflächen = 0,114 ha

**Teilfläche Nr. 3, Pflaster mit offenen Fugen** = Stellplatzflächen = 0,078 ha

Wie der Programmausdruck „Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet“ auf den folgenden Seiten zeigt, sind für den Fall 1 (5% Abweichung) die Kriterien „Abfluss“, „Versickerung“ und „Verdunstung“ nicht eingehalten.

Auch für den Fall 2 (15% Abweichung) sind alle drei Kriterien nicht eingehalten.

Bei einem Versiegelungsgrad von 73 % und keiner Möglichkeit zur Versickerung können die Kriterien nach A-RW1 nicht eingehalten werden.

Durch die Herstellung eines unterirdischen Speichers von 110 m<sup>3</sup> Größe und die auf 4,0 l/s gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal wird jedoch die hydraulische Überlastung des Vorflutgewässers wirksam verhindert.

### **Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet**

Teileinzugsgebiet: **1**

Einzugsgebiet: **Gesundheitszentrum**

Naturraum: **Geest**

Landkreis/Region: **Dithmarschen Ost (G-3)**

Größe: **0,502 ha**

**Potentiell naturnaher Referenzzustand des Teileinzugsgebietes**Größe der Fläche: **0,502 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,006 ha g: 44,60 % 0,224 ha v: 54,20 % 0,272 ha****Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand**Größe der Fläche: **0,137 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,002 ha g: 44,60 % 0,061 ha v: 54,20 % 0,074 ha****Teilfläche Nr. 1:**Flächentyp: **Steildach**Größe der Teilfläche: **0,173 ha**a-g-v-Werte: **a: 85,00 % 0,147 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 15,00 % 0,026 ha**Maßnahme: **RHB (Betonbauweise)**a-g-v-Werte: **a: 100,00 % 0,147 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha****Teilfläche Nr. 2:**Flächentyp: **Pflaster mit dichten Fugen**Größe der Teilfläche: **0,114 ha**a-g-v-Werte: **a: 70,00 % 0,080 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 30,00 % 0,034 ha**Maßnahme: **RHB (Betonbauweise)**a-g-v-Werte: **a: 100,00 % 0,080 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha****Teilfläche Nr. 3:**Flächentyp: **Pflaster mit offenen Fugen**Größe der Teilfläche: **0,078 ha**a-g-v-Werte: **a: 35,00 % 0,027 ha g: 50,00 % 0,039 ha v: 15,00 % 0,012 ha**Maßnahme: **RHB (Betonbauweise)**a-g-v-Werte: **a: 100,00 % 0,027 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha****Zusammenfassung****Schritt 1a: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand**Größe der Fläche: **0,137 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,002 ha g: 44,60 % 0,061 ha v: 54,20 % 0,074 ha**

**Schritt 1b: Versiegelte Fläche im veränderten Zustand**Größe der Fläche: **0,365 ha**a-g-v-Werte: **(a: 69,63 % 0,254 ha) g: 10,68 % 0,039 ha v: 19,68 % 0,072 ha****Schritt 2: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil**Größe der Fläche: **0,254 ha**a-g-v-Werte: **a: 100,00 % 0,254 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha****Summe veränderter Zustand**Größe der Fläche: **0,502 ha**a-g-v-Werte: **a: 50,95 % 0,256 ha g: 19,94 % 0,100 ha v: 29,10 % 0,146 ha****Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (+5%) **a: 0,031 ha g: 0,249 ha v: 0,297 ha**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (-5%): **a: 0,000 ha g: 0,199 ha v: 0,247 ha**

Einhaltung

der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten**  
**g: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten**  
**v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten**

**Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (+15%) **a: 0,081 ha g: 0,299 ha v: 0,347 ha**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (-15%): **a: 0,000 ha g: 0,149 ha v: 0,197 ha**

Einhaltung

der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 15 % nicht eingehalten**  
**g: Änderung von +/- 15 % nicht eingehalten**  
**v: Änderung von +/- 15 % nicht eingehalten**



### **Bemessung der Regenrückhaltung gemäß DWA-A117**

#### **Grundlagen der Berechnung:**

- Einzugsgebiet:  
 $A = 0,502 \text{ ha}$   
 $A_{red} = 0,173 + 0,114 + 0,078 = 0,365$   
 $\Psi = 0,365 / 0,502 = 0,73 = 73 \%$   
 $A_u = 0,173 \times 1,00 + 0,114 \times 1,00 + 0,078 \times 0,70 = 0,342 \text{ ha}$
- $n = 0,05 \text{ 1/a}$  (gewählt: 20-jährige Regen)
- KOSTRA- Atlas, Rasterfeld 29 / 13
- Drosselleistung:  
 $Q_D = 4,0 \text{ l/s}$  (gewählt)

#### **Ergebnis der Berechnung nach DWA-A117:**

Wie die Listenrechnung auf den folgenden Seiten zeigt beträgt das erforderliche Speichervolumen **erf.  $V_{RRB} = 128 \text{ m}^3$**

#### **Bereitstellung des erforderlichen Speichervolumens:**

Das Speichervolumen soll mit unterirdischen in Vlies eingehüllten Speicherboxen L/B/H = 0,80/0,80/1,00 m bereitgestellt werden. Der Gesamtspeicher hat dann die Abmessungen L/B/H = 20,80/6,40/1,00 m und ein Speichervolumen von:

**vorh.  $V_{RRB} = 130 \text{ m}^3$**

**vorh.  $V_{RRB} = 130 \text{ m}^3 > \text{erf. } V_{RRB} = 128 \text{ m}^3$**

## **9.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

## **9.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SH-Netz AG über Erdkabel.

## **9.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SH-Netz AG.

## **9.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des

Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt.

## **9.6 Telekommunikation**

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

## **9.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

## **10. 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.

## **11. 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.

## 12. Flächenbilanz

**Tabelle 2:** Flächenbilanzierung

<b>Bruttobauland</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Sondergebiet - SO -	ca. 4.880	81,88
Straßenverkehrsfläche	ca. 935	15,69
Grünfläche	ca. 91	1,53
Knickschutzstreifen	ca. 54	0,90
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 5.960</b>	<b>100</b>

## 13. 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

Tellingstedt, den

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

#### 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (13. Änderung)

Die Gemeinde Tellingstedt kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach. Sie dient der Nachverdichtung zu Wohnzwecken von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des klassifizierten Innenbereiches der Gemeinde.

Der Siedlungskörper der Gemeinde Tellingstedt kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung einer angemessenen und umfeldverträglichen Nutzung zugeführt werden.

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDE TELLINGSTEDT mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend als **Gemischte Bauflächen - M** – dar; ein Geländestreifen im Osten ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

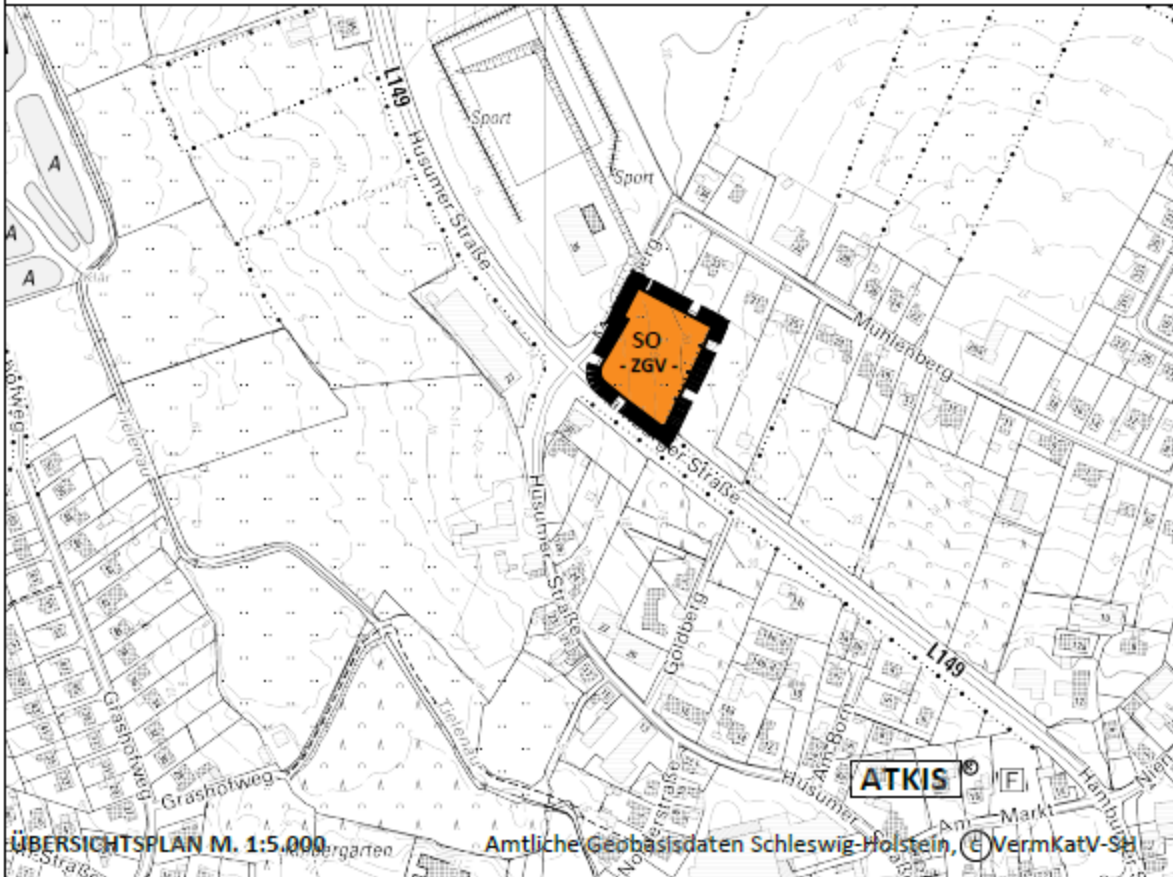
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Tellingstedt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nutzbarmachung/Innenentwicklung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als **Sondergebiet -SO-** mit der Zweckbestimmung **Zentrum für gesundheitliche Zwecke** dargestellt (13. Änderung).

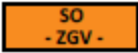

Tellingstedt, den

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

**BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDE TELLINGSTEDT IM ZUSAMMENHANG  
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27  
(§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 13. ÄNDERUNG -**



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet - Zentrum für gesundheitliche Versorgung -	§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
2.	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

## 15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

DN.STADTPLANUNG, PINNEBERG (2021): 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)

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 – i.d.F. vom 20.Januar 2017. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6) in der Gültigkeit vom 01.07.2016 bis 31.12.2019

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>