

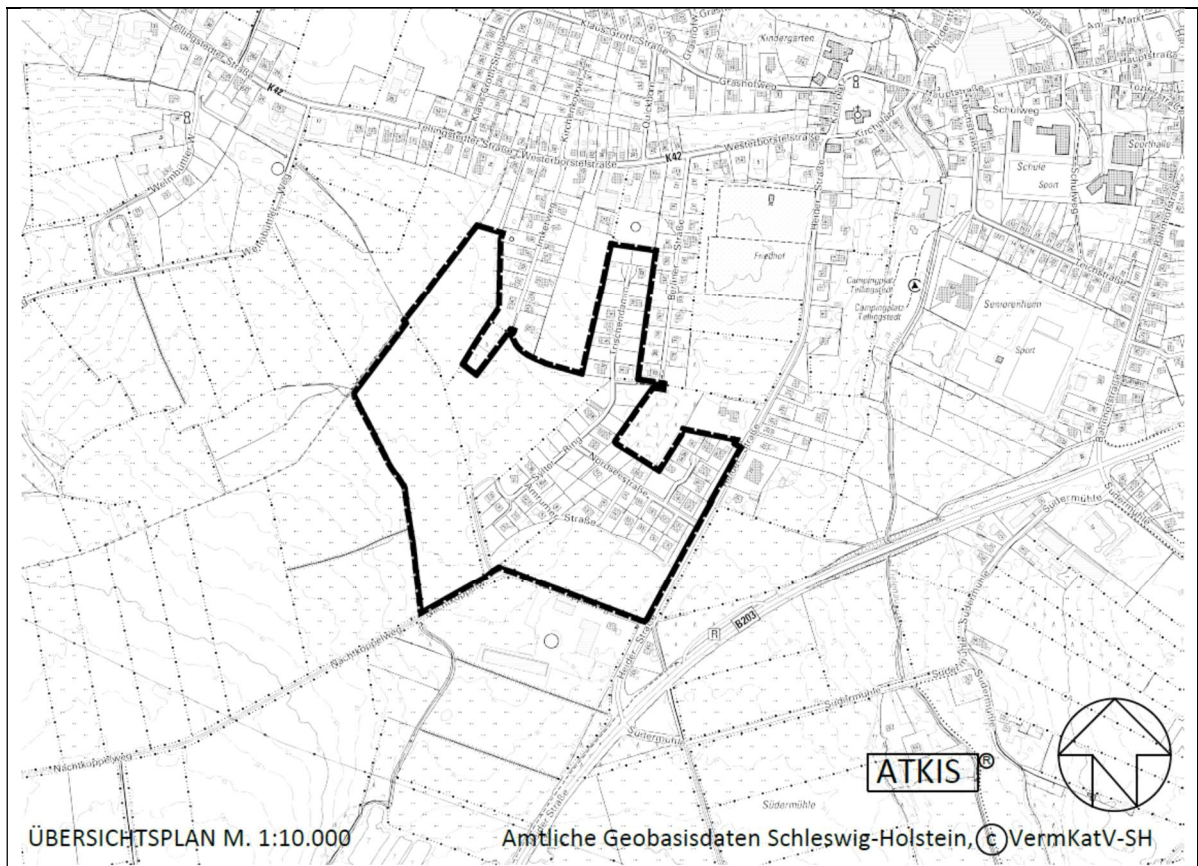
# BEGRÜNDUNG

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt



für das Gebiet

östlich der Gemeindegrenze Westerborstel, südlich der Westerborstelstraße (K 42),  
westlich der Heider Straße, nördlich des Nachkoppelweges



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



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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....</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>2</b>
<b>4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Denkmalschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>5</b>
<b>10. Kosten .....</b>	<b>5</b>
<b>11. Schlussbemerkung .....</b>	<b>5</b>
<b>12. Quellen- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>6</b>

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 überwiegend als Wohnbauflächen - W - nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt; die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,8 ha. Es liegt im südwestlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet der Gemeinde nördlich der B 203 und südlich der K 42.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene Bebauung beidseitig der Straßen „Imkerweg“ und „Berliner Straße“ sowie südlich der „Westerborstel Straße“ (K 42),
- im Westen durch die Gemeindegrenze Westerborstel,
- im Süden durch den „Nachtkoppelweg“, einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb sowie den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Osten durch die „Heider Straße“ sowie den angrenzenden freien Landschaftsraum.

Der tiefste Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich im Nordwesten an der Gemeindegrenze zu Westerborstel; hier beträgt die Höhe ca. 11 m NHN. Das Gelände steigt in südöstlicher Richtung leicht an und erreicht an der „Heider Straße“ eine Höhe von ca. 16 m NHN. Im Bereich zwischen dem „Imkerweg“ und der „Berliner Straße“ im Norden des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 14 m NHN im Süden auf ca. 19 m NHN im Norden an.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2022 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.717 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulstandort; sie verfügt über einen Kindergarten sowie ein Freibad. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist der Gemeinde Tellingstedt die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu. Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV.

Der Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt, der im Jahre 2004 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von ca. 125 Baugrundstücken, die insgesamt dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zugeführt werden sollen. In mehreren Realisierungsschritten wurden die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke verwertet, ein erheblicher Teil der Grundstücke wurde bereits in Nutzung genommen.

Der B-Plan Nr. 16 setzt für die Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem damals gültigen § 92 Abs. 4 LBO fest.

Im Zuge des derzeitigen Verwertungsschrittes wurde der Gemeinde gegenüber von einer Vielzahl der künftigen Nutzer beklagt, dass die vor fast 20 Jahren definierten Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (*Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig; entlang der Verkehrsflächen sind zudem Friesenwälle zulässig*) nicht mehr zeitgemäß sein. Es wurde der Wunsch formuliert, diese Regelungen zu ändern oder aufzuheben.

Da die Gemeinde Tellingstedt nach intensiver Beratung diese Meinung teilt, entschloss sie sich im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 den entsprechenden Punkt der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 zu ändern; aus diesem Grunde erhält der Pkt. 2.7 des Bebauungsplanes Nr. 16 nunmehr die folgende Fassung:

*Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der durchschnittlichen Geländehöhe im Verlauf der betreffenden Grundstücksgrenze zulässig.*

*Diese sind aus Sträuchern, als Friesenwälle oder als nicht geschlossene Zaunanlagen herzustellen.*

Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

*Geschlossene Zaunanlagen (Sichtschutzzäune) können im Einzelfall bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über der durchschnittlichen Geländehöhe im Verlauf der betreffenden Grundstücksgrenze zugelassen werden; in diesem Fall hat eine beidseitige Bepflanzung der Zaunanlage mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu erfolgen, die die Zaunanlage mindestens zur Hälfte bedeckt.*

Den aktuellen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer wird wie den städtebaulich-stadtgestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Tellingstedt auch weiterhin genüge getan.

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

#### **4. 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.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Die festgesetzten Hecken aus heimischen Laubgehölzen waren nicht Gegenstand der Ausgleichsbilanzierung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16; eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist somit nicht erforderlich.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

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

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen 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.

#### **8. 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.

## 9. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

<b>Bruttofläche</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Plangeltungsbereich</b>	17,8	100

## 10. Kosten

Aus der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen der Gemeinde Tellingstedt neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

## 11. Schlussbemerkung

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt sowie dessen Änderungen bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 12. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2004): Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 16 „Heider Straße“ der Gemeinde Tellingstedt.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2004): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt für das Baugebiet östlich der Gemeindegrenze Westerborstel, südlich der „Westerborstel Straße“ (K42), westlich der „Heider Straße“, nördlich des „Nachtkoppelweges“.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West - Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

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

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. 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)

Tellingstedt, den

---

- Bürgermeister -