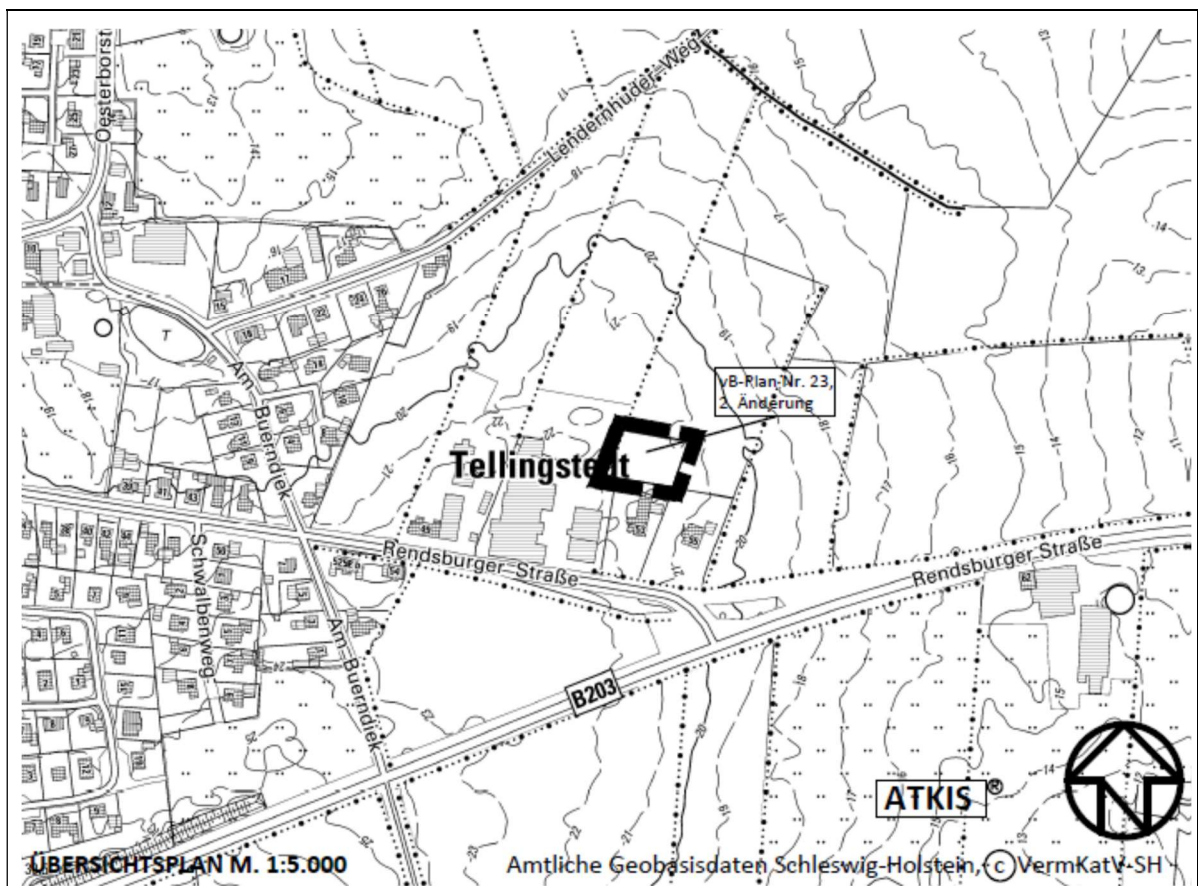


BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23
der Gemeinde Tellingstedt



für das Gebiet
Betriebsgelände Laue
- angrenzend an die Stellplatzfläche nördlich des Grundstückes Rendsburger Straße 53



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



Stand: Entwurf
Datum: März 2020
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen.....	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	3
5. Naturschutz und Landschaftspflege	3
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	4
8. Denkmalschutz	4
9. Flächenbilanz	4
10. Kosten	5
SCHLUSSBEMERKUNG.....	5

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 als **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Festgarderobe** dar.

Die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m². Es befindet sich im östlichen Teil des gemeindlichen Siedlungsraumes nördlich der „Rendsburger Straße“ (B 203).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch private Grünflächen im Anschluss an den freien Landschaftsraum,
- im Westen durch vorhandene betriebsbedingte Stellplatzflächen,
- im Süden durch das Grundstück eines vorhandenen Betriebsleiterwohnhauses,
- im Osten ebenfalls durch private Grünflächen.

Das Gelände des Plangebietes weist bei ca. 21 m NHN keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.628 Einwohner auf. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt, der im Jahre 2012 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herrichtung erforderlicher Stellplätze in zwei Baufeldern sowie die Errichtung eines Wohngebäudes als Betriebsleiterwohnung.

Im Zuge einer 1. Änderung dieses Bauleitplanes wurden festgesetzte **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel **Gras- und Staudenflur** in eine **private Grünfläche** mit dem Entwicklungsziel **Parkanlage** umgewandelt.

Darüber hinaus wurde die Schaffung zusätzlicher Stellplätze für den Betrieb planungsrechtlich unterlagert.

Die Betriebsleitung äußerte gegenüber der Gemeinde Tellingstedt den Wunsch, Teile der im Baufeld 2 bestehenden Stellplätze zu überdachen und die entstehenden Dachflächen mit einer PV-Anlage auszustatten.

Durch diese Maßnahme kann zukünftig ein Teil des bestehenden Energiebedarfes des Betriebes klimaneutral gedeckt werden. Die Betriebsleitung versteht die Maßnahme ausdrücklich als aktiven Beitrag zur angestrebten Energiewende.

Da die Gemeinde Tellingstedt stark bemüht ist, einen substanziellen Beitrag zur Energiewende zu leisten, beschloss die Gemeindevertretung dem Wunsch der Betriebsleitung nachzukommen und im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu wird der Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Der Pkt. 2.1 wird um einen Pkt. 2.1.1 ergänzt, der die Errichtung von Stellplatz-Überdachungen (Carport-Anlagen) mit PV-Bedachung allgemein zulässt.

Um die Höhe von Carport-Anlagen auf ein umfeldverträgliches Maß zu beschränken, wird der Pkt. 3 -Höhe baulicher Anlagen- um einen Pkt. 3.1 ergänzt, der die zulässige maximale Höhe von Carport-Anlagen auf 4,50 m beschränkt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die bloße Option einer Überdachung bereits bisher zulässiger Stellplätze die Grundzüge der rechtswirksamen Bauleitplanung nicht berührt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

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 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 für die Innutzungnahme der Flächen innerhalb des vorliegenden Plangebietes ermittelten Ausgleichsbedarfe wurden -auch im Zusammenspiel mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23- erbracht.

Diese ermittelten Bedarfe basierten bereits auf einer Vollversiegelung der Stellplatzflächen, so dass nunmehr zugelassene Überdachungen keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 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

Bruttofläche	m ²	%
Plangeltungsbereich	ca. 1.800	100

10. Kosten

Der Gemeinde Tellingstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde geschlossen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Tellingstedt bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tellingstedt, den

- Bürgermeisterin -