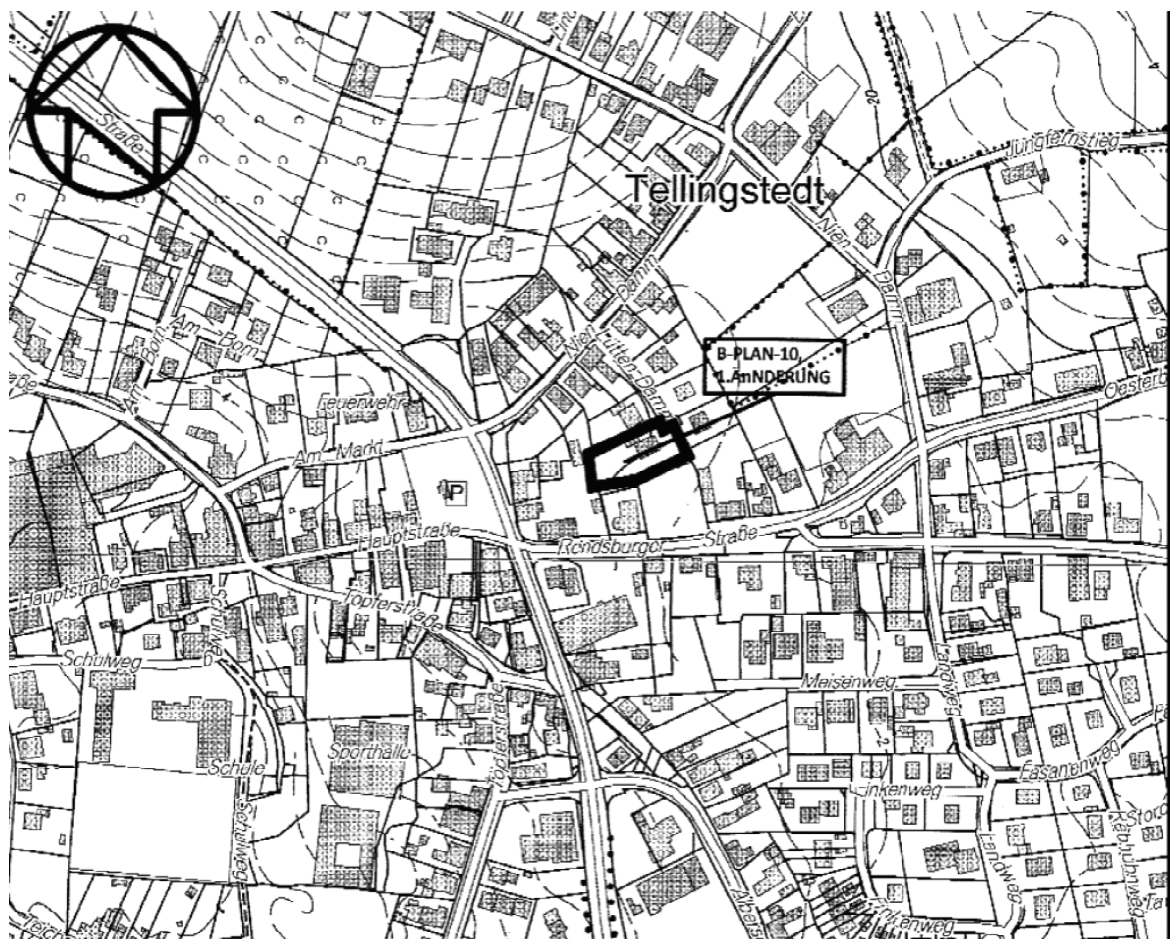


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„Lütten Damm 4“



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, VermKatV-SH

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



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 28. Mai 2015

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

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	5
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
8. Flächenbilanz.....	5
9. Kosten.....	5
SCHLUSSBEMERKUNG	6

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 als gemischte Baufläche – M – nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10, 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 vorhandener Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.070 m². Es befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Tellingstedt östlich der Straße „Am Markt“ (L 149) und nördlich der „Rendsburger Straße“ (K 46).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene Baugrundstücke innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 westlich der Straße „Lütten Damm“ sowie südlich der Straße „Nien Damm“,
- im Westen durch vorhandene Baustrukturen östlich der Straße „Am Markt“ (L 149),
- im Süden durch ebenfalls vorhandene Baustrukturen nördlich der „Rendsburger Straße“ (K 46),
- im Osten durch die Straße „Lütten Damm“ sowie vorhandene Baugrundstücke innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10.

Die Flächen innerhalb des Aufhebungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 15 m ü.NN auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2014 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.645 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.

Im Jahre 1994 trat der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Tellingstedt in Kraft. Planungsziel war die städtebauliche Ordnung eines zum damaligen Zeitpunkt unbebauten Areals innerhalb des gemeindlichen Siedlungskernes. Die Schaffung von Baugrundstücken für

Wohnhausbauten in Form eines klassischen Einfamilienhaus-Gebietes innerhalb der **vorhandenen gewachsenen Gemengelage** erfolgte in Form der Festsetzung der Flächen als **Mischgebiet. Den Gesamtbereich betrachtend** ist die seinerzeit festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet immer noch schlüssig.

Im Zuge der Nachverwertung einer Fläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 ergab sich nunmehr die Überlegung, für eines der Baugrundstücke zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Wohnnutzung eine Nachverdichtung in Form einer Vergrößerung des zur Verfügung stehenden Baufeldes vorzunehmen. Da die städtebauliche Grundintention der Gemeinde Tellingstedt in Gestalt einer der ländlichen Prägung adäquate „luftige“ Bebauung des Neubaugebietes mit entsprechend dimensionierten Grundstücksgrößen erhalten werden kann, gleichzeitig jedoch eine umfeldverträgliche Nachverdichtung erzielt wird, entschloss sich die Gemeinde Tellingstedt, die Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend anzupassen und das „Baufenster“ zu vergrößern.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 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

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Tellingstedt ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahmen von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird.

Bei der Begehung des Areals im März 2015 wurde festgestellt, dass das Plangebiet einen typischen Wohngebietscharakter aufweist. Im Plangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus mit Stellplätzen, Terrasse und Freiflächen- angelegt als Scherrasen und Ziergärten. Das Grundstück ist eingefriedet mit einer Baumstrauchhecke.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten dürfte zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln gehören, die als wenig störungsempfindlich

einzustufen sind. Darüber hinaus ist das Vorkommen von Nahrungsgästen potenziell möglich, die als streng geschützt einzustufen sind (z.B. Mäusebussard). Da alle Greifvogelarten eine freie Anflugmöglichkeit auf die Brutplätze bevorzugen, ist von einem Vorkommen von Brutrevieren innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Für die potenziell auftretenden Vögel gilt das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 und 3. Das Tötungsverbot wird nicht berührt, da keine Gehölze weggenommen werden. Auch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird aus diesem Grund nicht berührt. Die Grünfläche des Plangebietes ist aufgrund des sehr gepflegten Zustandes (Rasenfläche) nicht als Brutstandort von Bodenbrütern anzunehmen.

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt. Im Plangebiet sind insbesondere die Überhälter potenziell mögliche Quartierstandort von Fledermäusen. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung sind jedoch keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochen- oder Winterquartiere beherbergen. Vor allem ältere Baumbestände stellen potenzielle Quartierstandorte dar und rangieren damit in der Wertigkeit gegenüber jüngeren Baumbeständen. Fledermäuse stellen hohe Ansprüche an Standorte für Wochenstuben- oder Winterquartiere. Diese Ansprüche werden nicht erfüllt, eine entsprechende Nutzung ist daher ausgeschlossen. Der hier anzunehmende Verlust von Jagdlebensraum betrifft nur einen kleinen Teil des gesamten Lebensraumkomplexes der potenziell betroffenen Fledermausarten. Auswirkungen auf die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit, Überwinterungs- oder Wanderungszeit ist daher für die lokalen Populationen der potenziell betroffenen Fledermausarten durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gegeben. Der Verbotstatbestand der Störung wird daher nicht berührt. Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung keine Gebäude beseitigt, die potenzielle Quartierstandorte darstellen. Insofern werden die Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht berührt. Mit der Durchführung der Baumaßnahmen sind Störungen verbunden. Die Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt und finden nicht zur Aktivitätszeit der Fledermäuse statt. Fledermäuse gelten als unempfindlich gegenüber Lärm und Erschütterungen, wie verschiedene in der Literatur beschriebene Beispiele von Quartieren z. B. unter Brücken belegen. Potenzielle Nahrungshabitate sind kaum durch die Nachverdichtung betroffen. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten erwarten lassen. Die Haselmaus z.B. erreicht innerhalb Schleswig-Holsteins ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze. Hier beschränkt sich die Verbreitung im Wesentlichen auf den östlichen Landesteil. Auch eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien kann ausgeschlossen werden.

Durch das geplante Vorhaben treten die Verbotstatbestände nicht ein.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 10 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. Flächenbilanz

Tabelle 1:Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m ²	%
Mischgebiet - MI -	1.067	100

9. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entstehen der Gemeinde Tellingstedt neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 10 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ebenso bleibt die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Tellingstedt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tellingstedt, den

- Bürgermeister -