

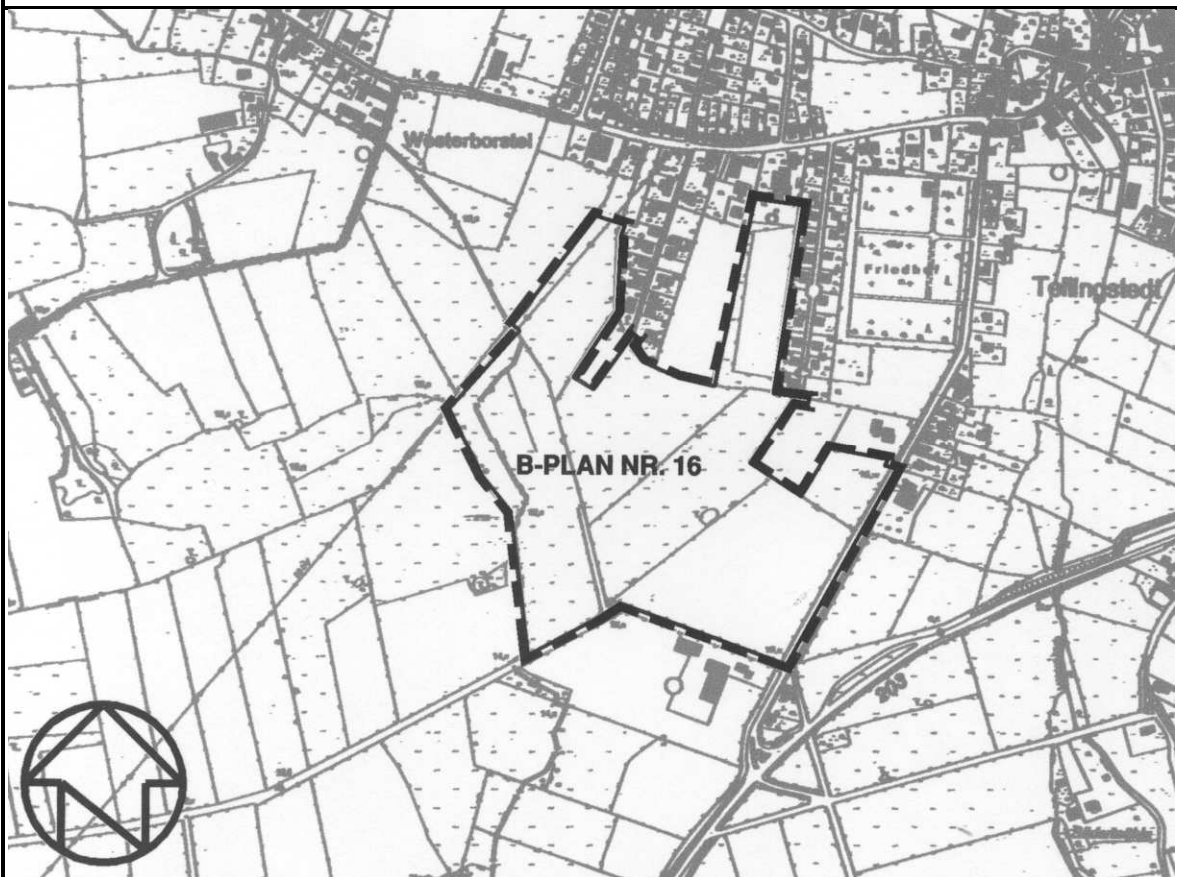
# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt

für das Baugebiet

östlich der Gemeindegrenze Westerborstel, südlich der „Westerborstel Straße“  
(K 42), westlich der „Heider Straße“, nördlich des „Nachtkoppelweges“

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen wirksamen Änderungen stellt innerhalb des Plangeltungsbereiches Wohnbauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft dar, die durch den vorliegenden Bebauungsplan weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,2 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 NN. Das Gelände steigt in südöstlicher Richtung leicht an und erreicht an der „Heider Straße“ eine Höhe von ca. 16 m NN. Im Bereich zwischen dem „Imkerweg“ und der „Berliner Straße“ im Norden des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 14 m NN im Süden auf ca. 19 m NN im Norden an.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2000 hatte die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.579 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordöstlichen Teil Dithmarschens an der B 203 und ist Verwaltungssitz des Amtes KLG Tellingstedt mit derzeit ca. 7.900 Einwohnern. Der Nahbereich ist stark landwirtschaftlich geprägt. Der Gemeinde Tellingstedt wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet.

Innerhalb der Gemeinde Tellingstedt und des Nahbereiches ist Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorhanden. Im Siedlungsgebiet sind derzeit nur noch Restgrundstücke bzw. Baulücken in äußerst begrenzter Zahl für die Schaffung privaten Wohneigentums vorhanden. Bauflächen innerhalb der gemeindlichen Bebauungsplangebiete sind nicht mehr verfügbar.

Hierdurch steht zu befürchten, dass Bauwillige in andere Gemeinden ausweichen. Sollte diese Situation und die hiermit verbundene Schwächung der Bevölkerungsstruktur eintreten, so ist zu befürchten, dass die Gemeinde Tellingstedt perspektivisch Probleme bekommen könnte, die ihr durch den Landesraumordnungsplan zugewiesenen zentralen Aufgaben für den Nahbereich zu erfüllen; eine dieser Aufgabe eines ländlichen Zentralortes besteht in der Vorhaltung von Wohnbauflächen in geeigneter Größe und Anzahl.

Die Gemeinde Tellingstedt unternimmt daher große Anstrengungen, um innerhalb des Gemeindegebietes in adäquater Form Wohnbauflächen anbieten zu können. Das Plangebiet wird bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten erschlossen werden; derzeit wird von 5 bis 6 Einzelbauabschnitten ausgegangen. Bereits bei der konzeptionellen Erschließungsplanung wurde die Möglichkeit der Bildung entsprechender Abschnitte berücksichtigt.

Die gemeindliche Siedlungsstruktur wird durch den vorliegenden Plan abgerundet und in südwestlicher Richtung zum Abschluss gebracht. Längerfristig ist als letzte Maßnahme der Gesamtplanung Tellingstedt-Südwest die Nutzung des nördlich angrenzenden Flurstückes 81/5 zu Wohnzwecken vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch ein neu herzurichtendes Netz von Straßen und Wegen (Profile A bis C), das kraftverkehrlich im Osten des Plangebietes an die „Heider Straße“ angebunden wird; Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden zudem an die „Westerborstel Straße“, den Imkerweg“ und die „Berliner Straße“ hergestellt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 12 Baugrundstücke mit den Ordnungsnummern 2.4 und 2.6, 2.10, 11.2, 13.5, 16.4 und 16.5, 19.3, 23.2 und 23.3 sowie 23.4 und 23.5 in einer Breite von jeweils 3,50 m dienen der Erschließung der jeweils benannten Grundstücke und werden in geeigneter Form als „Privatwege“ ausgebaut.

Insgesamt werden 126 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Tellingstedt, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den – wie bereits ausgeführt – Nachfrage besteht. Für alle Baugrundstücke wird eine maximal eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei 700 m<sup>2</sup>; die Streuung umfasst jedoch ein Spektrum von 590 m<sup>2</sup> bis 1.020 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst. Überwiegend wird für die vorgesehenen Baugrundstücke eine GRZ von 0,30 festgesetzt; für die Baugrundstücke mit den Ordnungsnummern 16 bis 19 sowie 23 wird aufgrund ihrer höheren durchschnittlichen Grundstücksgröße eine GRZ von jeweils 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird insgesamt ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt. Eine Ausnahme dieser Systematik stellt das Baugrundstück mit der Ordnungsnummer 9.a dar. Da diese Fläche mit nur einem oder zwei Wohngebäuden bebaut und die Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt durch den Grundstückseigentümer selbst vorgenommen werden soll, wird für die betreffende Fläche die GRZ mit 0,15 festgesetzt, um die zu erwartenden Baumassen den umgebenden Bereichen anzupassen. Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen; im westlichen und südlichen Randbereich werden im Übergang zum freien Landschaftsraum jedoch nur Einzelhäuser zugelassen (Baugrundstücke mit den Ordnungsnummern 1, 3, 8, 15, 16, 18 sowie 23). Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Tellingstedt angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird.

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Tellingstedt widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Für bauliche Nebenanlagen werden Festsetzungen bezüglich des zulässigen Volumens bzw. der zulässigen Höhe getroffen, um die Unterordnung in Relation zu den Hauptgebäuden sicherzustellen. Weiterhin werden Festsetzungen bezüglich der zulässigen Beschaffenheit von Einfriedigungen getroffen, um ein freiraumgestalterisches Grundkonzept zu verankern.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche – Fahrbahn – fixiert.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer I festgesetzt, innerhalb derer eine der Umgebung angepasste Regenrückhaltung erfolgen wird. Das Becken wird ein Stauvolumen von ca. 1.200 m<sup>3</sup> bei einer Oberfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und einem Bruttoflächenbedarf von ca. 2.500 m<sup>2</sup> aufweisen; der Ausbau erfolgt naturnah. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt stellt die Gesamtgestaltung im Detail dar. Weitergehend sind noch kleinteilige „Maßnahmenflächen“ mit den Ordnungsnummern II bis VI festgesetzt, deren Entwicklungsziele ebenfalls im GOP definiert werden.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Deshalb wird in zentraler Lage eine mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Im Bereich des Kinderspielplatzes sowie seiner Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage des Spielplatzes werden die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 - Abschnitt V - Kinderspielplätze beachtet werden. Bei der Anlage der geplanten Grünfläche - Spielplatz - werden unter Hinweis auf § 47f Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) Kinder an der Detailplanung beteiligt.

In mittiger Lage des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt; diese Flächen umgrenzen eine vorhandene Teichanlage außerhalb des Plangebietes und dienen der Erholung der Bewohner des Gebietes. Innerhalb dieser Parkanlage werden im Anschluss an den „Imkerweg“ Flächen in einer Breite von 2,0 m mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Tellingstedt belastet. Diese Flächen dienen ausschließlich der Zugänglichkeit der hier verlaufenden Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle durch die Gemeinde im Falle eines Defektes; die Flächen selbst können eingeschränkt im Zuge der Parkgestaltung genutzt werden.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Bereits im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde ein Immissionsschutzgutachten mit Sonderbeurteilung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt in Bezug auf den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb südlich des „Nachtkoppelweges“ erarbeitet. Die in der Planzeichnung dargestellten Abstandsradien zu Emissionsschwerpunkten dieses Betriebes, die den Übergang zu den künftigen Bauflächen bzw. den hierfür notwendigen Erschließungsflächen markieren, wurden als Ergebnisse dieses Gutachtens vom 15-01-2001 sowie eines durch geänderte Nutzungsprofile erforderlichen Nachtrages vom 12-04-2002 in Form der ermittelten Abstandsradien in die Planung eingestellt und die innerhalb der Abstandsradien liegenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes werden parallel zur „Heider Straße“ Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Auf der Grundlage eines für den Plangeltungsbereich erarbeiteten Schallgutachtens wird innerhalb dieser Fläche ein 2,0 m hoher Lärmschutzwall hergestellt werden. Weitergehend wird für die Baugrundstücke Nr. 19.3, 19.5, 19.7, 21.2, 22.5 sowie 23.5 festgesetzt, dass die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume an den der „Heider Straße“ abgewandten Seiten der zukünftigen Gebäude anzuordnen sind. Ersatzweise sind an den der „Heider Straße“ zugewandten Fassaden bzw. Außenbauteilen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile beträgt min. 35 dB. Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 sind in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Parallel zur „Heider Straße“ verläuft eine 16-bar Gasleitung der E.ON Hanse; zugunsten dieser Leitung werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Ordnungsnummern IV bis VI insgesamt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers belastet. Im weiteren südlichen Verlauf werden innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft ebenfalls Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers belastet.

Eine derzeit innerhalb des Plangebietes verlaufende 4-bar Gasleitung der E.ON Hanse wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden; aus diesem Grunde wird ausgehend von der Südostecke des Plangebietes im Süden an der Südseite der Flächen für die Landwirtschaft und im Westen im Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen und „Maßnahmenflächen“ eine neue Trasse für die zu verlegende 4-bar Leitung zugunsten des Leitungsträgers gesichert.

An der Westseite der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer I schließt das Plangebiet an einen Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal an; zur Unterhaltung der Verbandsanlage werden Flächen in einer Breite von 5,0 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Sielverbandes belastet.

Die das Plangebiet strukturierenden vorhandenen und gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt; auf der Grundlage des GOP werden Ergänzungen des Knicknetzes in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Primär an der Westseite der Baugrundstücke im Übergang zu den anschließenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden vorhandene offene Gräben festgesetzt, die zum Teil auch technische Funktion übernehmen werden.

An der Westseite der nördlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt; hier wird eine notwendige Abwasserpumpstation ihren Standort finden.

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

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die im Osten parallel zum Plangebiet verlaufende „Heider Straße“ an die im Süden befindliche B 203, wodurch der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt ist.

Die innere Erschließung wird durch ein neu herzurichtendes Straßennetz sichergestellt. Dieses neue Straßennetz erhält bezüglich der Ausbauqualität eine klare Hierarchie, die sich am zu erwartenden Verkehrsaufkommen orientiert.

Zwischen dem Anschluss an die „Heider Straße“ und dem östlichen Anschluss des Profils C wird das Profil A mit einer Bruttobreite von 10,25 m angeordnet. Die Profilierung dieses Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und verfügt über beidseitige Gehwege. Der kraftverkehrliche Anschluss an die „Heider Straße“ soll in Form einer Stopp-Regelung erfolgen, auf die die dargestellten Sichtdreiecke abgestimmt sind. Im Zuge der Gesamterschließung des Plangebietes wird auch die verkehrssichere Verknüpfung der Gehwege in diesem Bereich erfolgen.

Im westlichen Anschluss an diesen Straßenabschnitt wird die Straße mit dem Profil A' angeordnet. Diese Straße mit einer Bruttobreite von 8,75 m entspricht dem Profil A mit der Einschränkung, dass aufgrund des zu erwartenden geringeren Aufkommens an Verkehrsteilnehmern auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet wird.

An diesen Abschnitt schließt ein System von Straßen an, das durch das Profil B bzw. B´ mit einer Bruttobreite von jeweils 6,90 m gebildet wird. Die Profilierung dieser Straßenabschnitte orientiert sich am Straßentyp AS 3, Tabelle 17 der EAE 85/95. Aufgrund der geringen Anzahl der jeweils angebotenen Baugrundstücke wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet; im Gegenzug wird die Fahrbahnbreite in Relation zur EAE 85/95 breiter ausgeführt.

Das Profil B´ entspricht dem Profil B; es zeigt nur die Ausführung im Bereich zukünftig anzuordnender Längsparkplätze.

Die Planstraßen B münden in zwei Wendeanlagen mit einem äußeren Wendekreisradius von jeweils 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95). Diese Anlagen sind geeignet, auch für dreiaxlige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes endet ein kurzer Straßenabschnitt in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (Wendeanlagentyp 4 der EAE 85/95). Da diese Anlage nicht für eine Nutzung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge geeignet ist, wird im Bereich der Einmündung dieser Straße in die Straße mit dem Profil A ein geeigneter Müllsammelplatz hergestellt werden; die genaue Lage und Gestaltung des Platzes wird im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und dem Entsorger innerhalb der Verkehrsfläche geregelt werden.

Im südlichen Teil des Baugebietes wird eine kleine Anzahl an Baugrundstücken durch einen Wohnweg (Profil C) erschlossen. Die Profilierung dieses Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AW 1, Tabelle 17 der EAE 85/95.

Für alle neu herzustellenden Planstraßen werden im Bauentwurf im Zuge der Detailplanung geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen (z.B. durch den Einbau der versetzt angeordneten Parkplätze sowie geeigneter Begrünungsmaßnahmen) berücksichtigt, sodass durchgehend von einer Entwurfsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h auszugehen ist.

Für insgesamt 12 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von "Privatwegen" gesichert. Im Zuge der Detailplanung werden im Anschluss dieser Wege an die öffentlichen Verkehrsflächen Müllsammelplätze in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und dem Entsorger angeordnet werden.

Im Westteil des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche (Profil D) mit einer Bruttobreite von 3,50 m festgesetzt, über die die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer I erreicht werden kann, innerhalb derer sich auch das Rückhaltebecken befindet.

Für Fußgänger und Radfahrer werden weitere Anschlüsse an das vorhandene Straßen- und Wegesystem hergestellt; im Nordwesten des Plangebietes können Radfahrer und Fußgänger über eine vorhandene Wegetrasse die „Westerborstel Straße“ erreichen. Durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche – Parkanlage – wird durch eine entsprechende Flächengestaltung der Anschluss an den „Imkerweg“ hergestellt werden können. Die „Berliner Straße“ wird für Fußgänger und Radfahrer über das festgesetzte Profil D zwischen den Baublöcken 10 und 11 erreichbar sein.

## 5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 126 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 150 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 150 privaten Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 25 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig. Diese öffentlichen Parkplätze werden insgesamt als Längsparkplätze im Verlauf der Straßenquerschnitte mit den Profilen A, A', B und B' angeordnet. Die endgültige Lage der Plätze wird im Zuge der Detailplanung rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden; es wird auf eine gleichmäßige Verteilung der öffentlichen Parkplätze innerhalb des Plangebietes zu achten sein.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt ist abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die im GOP beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden von der Gemeinde Tellingstedt direkt und zeitnah mit der Verwertung der Flächen durchgeführt. Die finanziellen Modalitäten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über geeignete Kanäle dem gemeindlichen Klärwerk zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und durch die im Westen des Plangebietes vorgesehene Rückhaltung geführt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.



### 7.2 Wasser

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

### 7.3 Elektrizität, Gas

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON Hanse. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

### 7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Diese ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 7.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

### 7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Hydranten angeordnet.

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

Zum Zeitpunkt der Erschließung werden sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde bzw. des Erschließungsträgers befinden; 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 ff 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, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	9,18	50,44
Öffentliche Verkehrsflächen	1,40	7,69
Grünflächen (Kinderspielplatz)	0,14	0,77
Grünfläche (Parkanlage)	0,26	1,43
Maßnahmenflächen	4,26	23,41
Knicks (vorhanden)	0,59	3,24
Knicks (geplant)	0,22	1,21
Fläche für die Landwirtschaft	1,95	10,71
Gräben	0,20	1,10
	18,20	100,00

## 10. Kosten

Die Kosten für die festgesetzten Erschließungsanlagen werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Tellingstedt berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Tellingstedt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

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 -