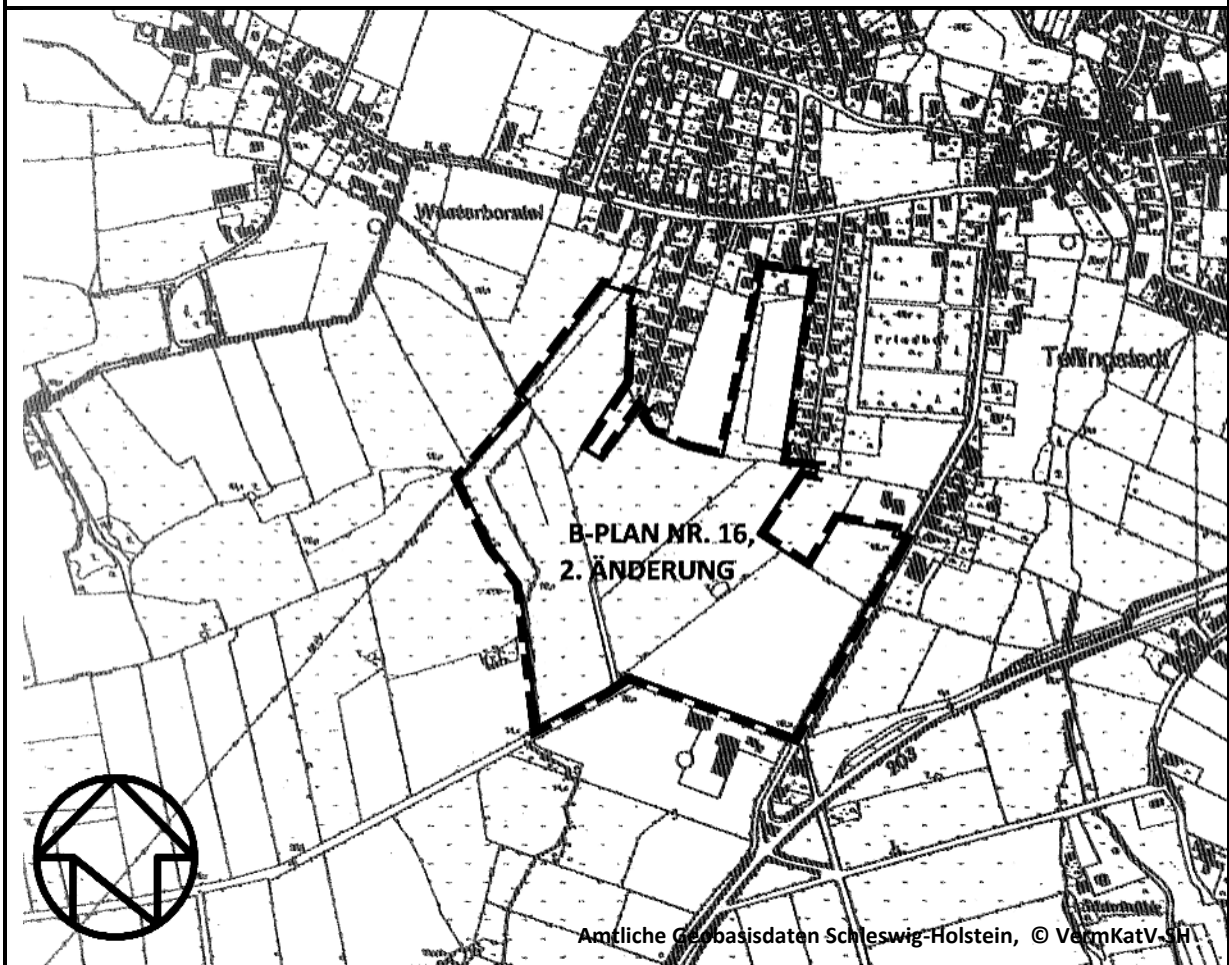


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung der Gemeinde Tellingstedt

für das Baugebiet

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



Übersichtsplan M: 1:10.000

### PLANUNGSGRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091  
Email: [info@planungsgruppe-dirks.de](mailto:info@planungsgruppe-dirks.de)

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: August 2013

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 .....	4
5. Ruhender Verkehr .....	4
6. Naturschutz und Landschaftspflege .....	4
7. Ver- und Entsorgung .....	4
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	4
9. Kosten .....	4
SCHLUSSBEMERKUNG .....	5

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches als Wohnbauflächen – W – dar.

Der Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung ist auf der Grundlage des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 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 Plangebietes 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 30-06-2012 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.515 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.

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 einem ersten Realisierungsschritt wurden 26 Baugrundstücke verwertet, der überwiegende Teil dieser Baugrundstücke wurde bereits in Nutzung genommen. Ein zweiter Realisierungsabschnitt soll aufgrund der entsprechenden Nachfrage kurzfristig folgen.

Der B-Plan Nr. 16 setzte 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 der angesprochenen Verwertung der Bauflächen ergaben sich seitens einzelner Grundstückseigentümer Anfragen nach einer individuelleren Gebäudegestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Tellingstedt die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf. Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässigen Gestaltungskriterien noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des Wohngebietes zu erzielen. Aktuell nachgefragte Bautypen (z.B. „mediterrane“ Stil) weisen oftmals eine zweigeschossige Bauweise auf, die nunmehr durch die Gemeinde im Änderungsbereich zugelassen wird.

Im Zuge der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden bereits für den o.a. 1. Realisierungsabschnitt entsprechend aktualisierte Festsetzungen getroffen, deren Inhalte nunmehr auf alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgedehnt werden sollen.

Zur Klarstellung wird als zulässige Dachform das **Zeltdach** zugelassen. Die zulässige Neigung von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächern von bisher 15 – 48 Grad wird analog zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 nunmehr stärker differenziert den jeweiligen Dachformen zugeordnet. Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind zukünftig ausführungorientiert von 25 – 48 Grad sowie Zelt- und Pultdächer von 15 – 35 Grad zulässig; einer Sonderregelung unterliegen Vegetationsdächer, die ebenfalls eine Neigung von 15 – 35 Grad aufzuweisen haben. Die geltende maximal zulässige Baukörperhöhe von 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird durch die vorliegende Planänderung nicht angetastet.

Den aktuellen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer wird wie auch den städtebaulich-stadtgestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Tellingstedt 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**

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches sowie die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches bleiben durch die vorliegende Planänderung ebenfalls unangetastet, da keine zusätzlichen Nutzungspotentiale im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

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

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

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

#### **9. Kosten**

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen der Gemeinde Tellingstedt keine weiteren Erschließungskosten.

**SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Tellingstedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Tellingstedt, den**

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**