

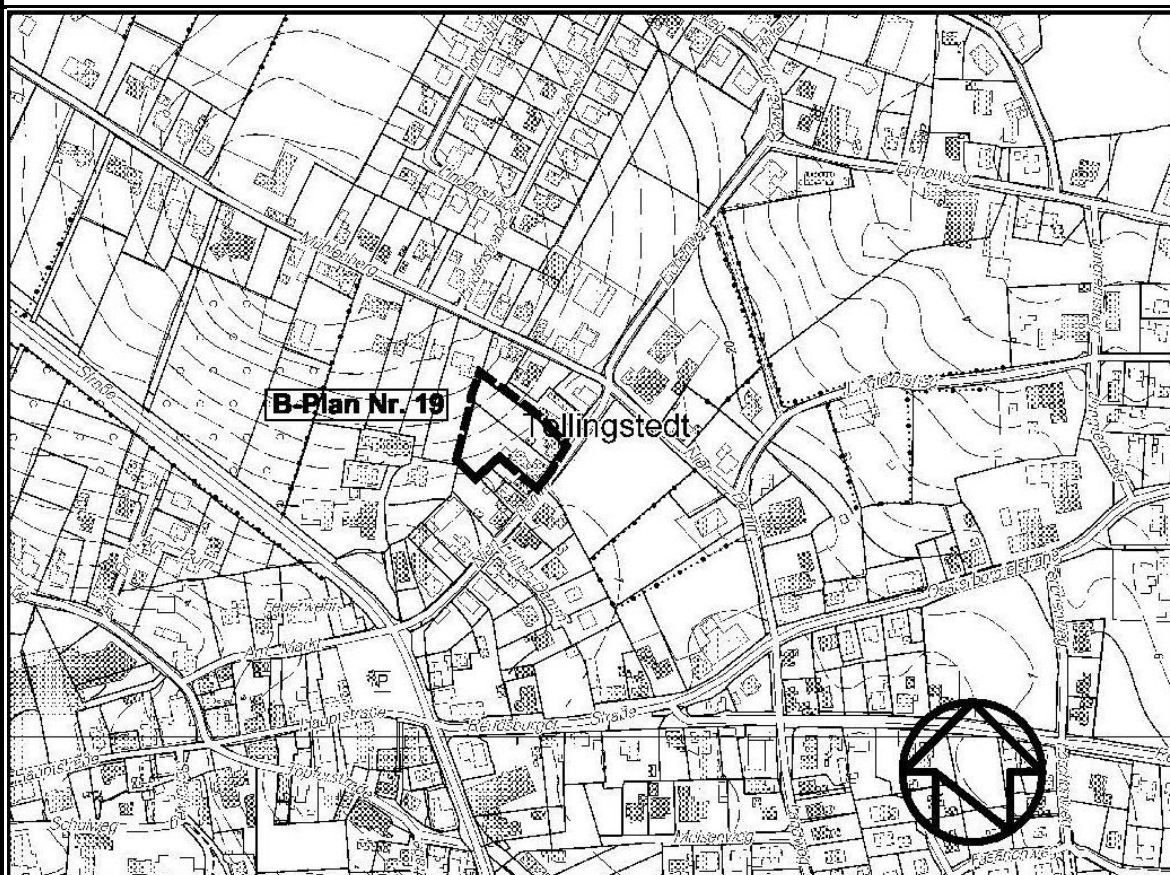
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„westlich der Straße Nien Damm und südlich der Straße Mühlenberg“

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. Darstellung der Umweltsituation
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Verfasserin: Dipl.-Ing. Maja Flatau

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 -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 als gemischte Flächen dar. Lediglich der nordwestliche Bereich des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll jetzt der gemischten Baufläche zugeführt werden.

Die Gemeinde stellt den vorliegenden Plan als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf. Daher wird zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt im Rahmen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Im Zuge dieser Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt wird der Anpassungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.290 m². Es befindet sich im nördlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Tellingstedt und wird derzeit ausschließlich wohnbaulich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Südosten durch die Straße Nien Damm,
- im Norden durch die Straße Mühlenberg,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen der Gemeinde,
- im Süden durch gemischte Bauflächen entlang des Nien Damm.

Das Gelände des Plangebietes steigt vom Nien Damm in Richtung Nordwesten stetig von 22 m ü.NN auf 25 m ü.NN an.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-06-2009 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.511 Einwohner auf. Die Gemeinde ist ländlicher Zentralort, Grund-, und Gemeinschaftschulstandort und besitzt sowohl eine Förderschule, als auch einen Kindergarten. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie die spätere Entwicklung eines zusätzlichen Wohnhauses im hinteren Grundstücksteil geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des Abrisses eines baufälligen Gebäudes erfolgen hier die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes und der erneute Lückenschluss entlang des Nien Damm.

Die festgesetzten Bauflächen innerhalb des Plangeltungsgebietes werden als Mischgebiet – MI – mit einer GRZ von 0,3 definiert. Das Gebiet dient der Unterbringung eines Wohn- und Geschäftshauses (Neubau) und eines geplanten Wohnhauses im Anschluss an das bereits bestehende Wohn- und Geschäftshaus.

Es werden zwei Bauabschnitte festgesetzt. Bauabschnitt I umfasst das neu zu bebauende Grundstück am Nien Damm Nr. 15. Bauabschnitt II definiert das bereits bestehende Wohn- und Geschäftshaus am Nien Damm Nr. 13. Sämtliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen gelten ebenso wie die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, ausschließlich für den Bauabschnitt I.

Die an der Westgrenze des Plangebietes vorhandenen und gemäß § 25 LNatSchG geschützten Knickstrukturen werden nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB mit in die Planung eingestellt.

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

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) verzichtet.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich über den Nien Damm; durch diese direkte Anbindung wird im weiteren Verlauf der Anschluss an die L 149 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen. Eine Fläche im Nordosten des Plangebietes wird darüber hinaus mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten des jeweiligen Eigentümers belegt. Diese gewährleisten aufgrund der neuen Grundstücksteilung in einen vorderen und hinteren Bereich, die geregelte spätere Erschließung des hinteren Areals.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten. Diese befinden sich an der straßenzugewandten Seite vor dem neu geplanten Wohn- und Geschäftshaus (Stückzahl: 4).

Ein durch die vorliegende Planung entstehender Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist nicht erkennbar da die dauerhafte Zugänglichkeit der Stellplatzfläche in unmittelbarer Nähe zum Nien Damm gegeben ist.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Darstellung der Umweltsituation beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind auf dem Baugrundstück durch den Eigentümer, ansonsten durch die Gemeinde durchzuführen. Beides wird jedoch zeitnah erfolgen.

7. Darstellung der Umweltsituation

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Zur Umsetzung privater Bauvorhaben, die die Errichtung eines Bürogebäudes und eines Wohnhauses vorsehen, stellt die Gemeinde Tellingstedt den Bebauungsplan Nr. 19 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf.

Wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet.

Zur Einschätzung der Lebensraumpotenziale wurde am 23. Februar 2010 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

Der Untersuchungsumfang ist mit der Gemeinde abgestimmt. Er entspricht den Inhalten der bei qualifizierten Bebauungsplänen obligatorischen Umweltprüfung. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 (Plangebiet) befindet sich im geschlossenen Siedlungsbereich der Ortslage Tellingstedt, östlich der Hamburger Straße (Landesstraße 149), nordwestlich angrenzend an die Straße Nien Damm.

Das 3.290 m² große Plangebiet umfasst im Bestand das mit einem kombinierten Büro- und Wohnhaus bebaute Grundstück Nien Damm 13 im Südosten des Plangebietes und nordöstlich angrenzend das Grundstück Nien Damm 15, dessen baufällige Gebäude und Nebenanlagen bereits beseitigt / abgerissen wurden. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Gärten genutzt.

Angrenzend sind an der Straße Nien Damm ältere Einzelhäuser auf überwiegend kleineren Grundstücken vorhanden. Westlich benachbart ist ein größeres Wohngrundstück mit einem modernen Einfamilienhaus. Östlich der Straße Nien Damm befindet sich eine als Grünland genutzte innerörtliche Freifläche.

Vorgesehen ist auf dem Grundstück Nien Damm 15 der Neubau eines Bürogebäudes für die im Plangebiet ansässige Vermögensberatung und im westlichen Plangebiet die Errichtung eines Wohnhauses. Auf dieser Grundlage sieht der Bebauungsplan ein Mischgebiet MI mit zwei Baufeldern zur Errichtung von Einzelhäusern vor.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Neubauten auf eine Firsthöhe von 10 m begrenzt.

Die umfangreichen Regelungen zur äußeren Gestaltung der Neubauten sollen ihre Einfügung in das vorhandene Ortsbild gewährleisten.

Die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt unverändert über die angrenzende Straße Nien Damm. Intern wird die Erschließung ausschließlich auf privaten Flächen geregelt. Zur Sicherung der Zufahrt zum rückwärtigen Plangebiet (Wohnhaus-Neubau) wird im Bebauungsplan entlang der Nordostgrenze des Plangebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des künftigen Eigentümers festgesetzt. Für Besucher des Bürogebäudes sind seitens des Bauherrn außerdem vier Pkw-Stellplätze im straßenseitigen Bereich vorgesehen.

7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Nach dem 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm gehört die Ortslage Tellingstedt zu einem großräumigen „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

In der Gesamtfortschreibung 2005 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum Dithmarschen / Steinburg wird das Gemeindegebiet als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ und als historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) bewertet. Entsprechend ist es auch im Regionalplan (Fortschreibung 2005) als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt.

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus den Darstellungen der übergeordneten Planwerke nicht. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen und des Landschafts- / Ortsbildes prognostiziert (s.a. Punkte 7.4.1 und 7.4.6).

Der im Juli 2001 von der Gemeinde beschlossene Landschaftsplan (Ingenieurbüro Siller, Kiel) ordnet die Fläche dem Siedlungsbereich zu und enthält keine planerischen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt sind die straßenseitigen Grundstücksteile als gemischte Baufläche und die hinteren Grundstücksteile als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist eine Anpassung im Zuge einer Berichtigung vorgesehen.

7.4 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.4.1 Mensch

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld, menschliche Gesundheit

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten der Ortslage.

Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Die damit verbundenen Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die angrenzende Straße Nien Damm. Eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet ist öffentlich nicht zugänglich und besitzt keine erkennbare Bedeutung für die Erholung. Auch Nutzungsmöglichkeiten für die Naherholung im Umgebungsbereich bestehen kaum. Sie werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.4.2 Tier- und Pflanzenwelt

Die versiegelten und gestörten Grundflächen des Plangebietes, bestehend aus dem Wohn- und Bürogebäude Nien Damm 13 und dem Planum des abgerissenen Gebäudes Nien Damm 15 sowie zugehörigen Nebenanlagen, besitzen keine Lebensraumfunktion. Im Übrigen wird das Plangebiet von überwiegend als Rasen gepflegten Gartenflächen eingenommen, die nur von geringer ökologischer Wertigkeit sind. Dies gilt auch für die auf der Fläche als Grundstücksteilung und randlich vorhandenen Nadelgehölz-Reihen aus bis zu 8 m hohen Fichten mit 20 – 30 cm Stammumfang. Ihre teilweise Rodung ist für den Neubau des Wohnhauses unvermeidbar, aber auch im Rahmen der derzeitigen Gartennutzung ohne Kompensation zulässig.

An der Westgrenze wird das Plangebiet von einem gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG (2010) geschützten Knick begrenzt. Er weist einen lückigen bis geschlossenen Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Sträuchern (u.a. Holunder, Schlehe) auf. Seine ökologischen Funktionen sind aber durch Schäden am Wall und beidseitig angrenzende Nadelholzbestände eingeschränkt.

Der Knick ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden. Auch Vorkommen von Lebensstätten seltener und streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind aufgrund der Lagebeziehungen im Siedlungsbereich und des erfassten Habitatspektrums auszuschließen. Belange des besonderen Artenschutzes sind nicht betroffen.

Insgesamt ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden.

7.4.3 Boden

In der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ist für den Bereich des Plangebietes ein Stauwasserboden (Pseudogley) aus Sand bis lehmigen Sand über Lehm dargestellt. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Dithmarschens weit verbreitet. Ihm kommt daher keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Der Bodentyp des Pseudogleys weist nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. In Abhängigkeit vom Witterungsgeschehen, ist Staunässe an wasserstauenden Bodenhorizonten zwischen 0,3 – 1,5 m unter Flur zu erwarten. Für die vorgesehenen Flachgründungen der Gebäude stellen die Bodenverhältnisse aber keine Einschränkung dar.

Hinweise auf Bodenbelastungen / Altlasten liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan lässt, entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Überschreitungen, Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf 1.480 m² Grundflächen zu. Im Bestand sind, unter Berücksichtigung des bereits abgerissenen Gebäudes Nien Damm 15 und seiner Nebenanlagen, rund 1.000 m² Flächen versiegelt. Mit dem Vorhaben kommt es daher zu zusätzlichen Versiegelungen, die durch den Verlust von Bodenfunktionen eine Beeinträchtigung des Schutzgutes bewirken. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass auf den im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen ohne nähere Festsetzung in einem Bebauungsplan ggf. auch höhere Versiegelungsgrade zulässig sind.

Vermieden wird auch die Inanspruchnahme bisher unbeplanter Freiflächen im Außenbereich und das Vorhaben folgt dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und

Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.
Insgesamt werden die Beeinträchtigungen des Bodens als gering erheblich bewertet.

7.4.4 Wasser

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind auch als Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu werten. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die bestehende Entwässerungspraxis für die bebauten Grundstücke wird beibehalten. Das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung des Plangebietes wird in Schächten gesammelt, der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeleitet und kontrolliert (gedrosselt) der Vorflut zugeführt. Die damit verbundene Beeinträchtigung wird aufgrund des geringen zusätzlichen Versiegelungsumfanges als weniger erheblich eingestuft. Auch sind andere Lösungsmöglichkeiten zur Entwässerung im Plangebiet nicht umsetzbar. Insbesondere sind die Bodenverhältnisse für eine Vor-Ort-Versickerung nur sehr eingeschränkt geeignet. Eine Minimierung kann aber durch den Verzicht auf Vollversiegelungen von Nebenanlagen erreicht werden. Eine wassergebundene Befestigung z. B. der Pkw-Stellplätze und der Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil bewirkt, dass das Retentionsvermögen der Böden weitgehend genutzt werden kann.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.4.5 Klima und Luft

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen bewirken räumlich eng begrenzte, geringe Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut können aber ausgeschlossen werden.

7.4.6 Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage Tellingstedt. Das vorhandene Gebäude gliedert sich ein in eine ältere Wohnbebauung aus Einzelhäusern auf schmalen Grundstücken entlang der Northwestseite der Straße Nien Damm. Rückwärtig ist anhand der vorhandenen Knickstrukturen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch zu erahnen. Hier hat in jüngerer Vergangenheit ein deutlicher Wandel durch Wohnbebauungen auf großen Einzelhausgrundstücken an der Straße Mühlenberg, aber auch gewerbliche Nutzungen stattgefunden.

In Richtung Osten schließen sich offenere, deutlich ländlicher geprägte Siedlungsbereiche des Ortsteiles Oesterborstel an. In diesem Zusammenhang ist auch eine südöstlich der Straße Nien Damm als Grünland genutzte Freifläche zu sehen.

Durch die Planung wird der bauliche Bestand nur geringfügig erweitert. In Umfang und Gestaltung passt er sich in die Umgebung ein, so dass der Siedlungscharakter nicht erheblich verändert wird.

7.4.7 Kultur und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmälern nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.5 Planungsalternativen und Nullvariante

Für das Vorhaben bestehen keine Flächenalternativen, soll die gewerbliche Büronutzung am bisherigen Standort erhalten bleiben. Die wohnbauliche Nutzung durch den Firmeninhaber ist mit dem Vorhaben verknüpft. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist zwar denkbar, bedeutende Vorteile, auch in ökologischer Hinsicht, ergeben sich hieraus aber nicht.

Wird die Planung nicht umgesetzt, ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Nutzungen zu erwarten. An der Stelle des bereits abgerissenen Gebäudes Nien Damm 15 ist planungsrechtlich jederzeit eine erneute bauliche Nutzung zulässig. Die Errichtung des Wohnhauses im hinteren Grundstücksteil ist dagegen nicht möglich, womit vor allem Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen vermieden werden. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass dann durch alternative Planungen ggf. Freiflächen an einem anderen Standort in Anspruch genommen werden.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Das Planvorhaben ist mit gering erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt verbunden. Die Auswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB greift die Eingriffsregelung des BNatSchG für die vorliegende Planung nicht. Damit ist auch kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich und es besteht keine über die fachgesetzlichen Regelungen hinausgehende Verpflichtung zur Durchführung besonderer Überwachungsmaßnahmen.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tellingstedt plant für die Errichtung eines Bürogebäudes einer Vermögensverwaltung und eines Wohngebäudes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Das 3.290 m² große Plangebiet liegt an der Straße Nien Damm im Norden der Ortslage Tellingstedt. Es umfasst ein älteres Büro- und Wohnhaus und als Garten genutzte Flächen. Ein weiteres Wohngebäude wurde wegen Baufälligkeit bereits abgerissen.

Benachbart zum Plangebiet befinden sich an der Straße Nien Damm eng benachbarte ältere Einzelhäuser. Im Westen grenzen größere Grundstücke mit modernen Einfamilienhäusern an. Östlich der Straße Nien Damm ist eine innerörtliche Grünlandfläche vorhanden.

An der Stelle des abgerissenen Gebäudes ist der Neubau des Bürogebäudes geplant. Im rückwärtigen Gartenteil ist das zusätzliche Wohnhaus vorgesehen.

Entsprechend den Bauvorhaben setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit zwei Baufeldern für Einzelhäuser fest. Zulässig ist eine Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von 1.480 m². Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die angrenzende Straße Nien Damm. Für das rückwärtige Wohnhaus wird die Zufahrt im Bebauungsplan gesichert.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Eine merkbare Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Es wird in den unversiegelten Bereichen von regelmäßig gepflegten Rasenflächen dominiert. Randliche und auf der Fläche vorhandene Gehölzreihen setzen sich aus nicht heimischen Nadelbäumen zusammen, die für den Naturschutz nur von geringer Bedeutung sind. Sie werden teilweise gerodet.

Ein geschützter Knick an der Westgrenze des Plangebietes bleibt erhalten.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Durch das Planvorhaben kommt es über den Bestand hinaus zu zusätzlichen Versiegelungen, was Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt zur Folge hat. Die Auswirkungen werden insgesamt aber nur als gering erheblich bewertet.

An der bisherigen Entwässerungspraxis mit Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation wird festgehalten. Eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das Vorhaben passt sich in das vorhandene Ortsbild ein. Randliche Grünstrukturen bleiben erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Die baulichen Vorhaben können auch auf anderen Standorten umgesetzt werden. Ökologische Vorteile sind dadurch aber nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die von der Planung ausgehenden Risiken für den Naturhaushalt gering eingeschätzt. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind ebenso wie besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer in das Klärwerk Tellingstedt eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut des Sielverbandes Tielenau geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

8.2 Wasser

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

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

8.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

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

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Feststellung des katastermäßigen Bestandes beschränkte sich auf den Hauptgebäudebestand, da die Flächen im Eigentum des planenden Grundstückseigentümers stehen und bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind; 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.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	m ²	%
Gemische Baufläche – MI –	0,32	97,00
Knick	0,01	3,00
	0,33	100,00

11. Kosten

Der Gemeinde Tellingstedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten.



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

ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE TELLINGSTEDT IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
2.	sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Tellingstedt gelingt es, die Aktivierung innerörtlicher Flächen, sowie die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden voran zu treiben. Diese Tatsache erlaubt es, den Bebauungsplan Nr. 19 als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die Darstellung des Bereiches als gemischte Baufläche entspricht nach Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 19 der Gemeinde Tellingstedt der späteren Nutzung, die bisher landwirtschaftlich war.

Tellingstedt, den

- Bürgermeister –