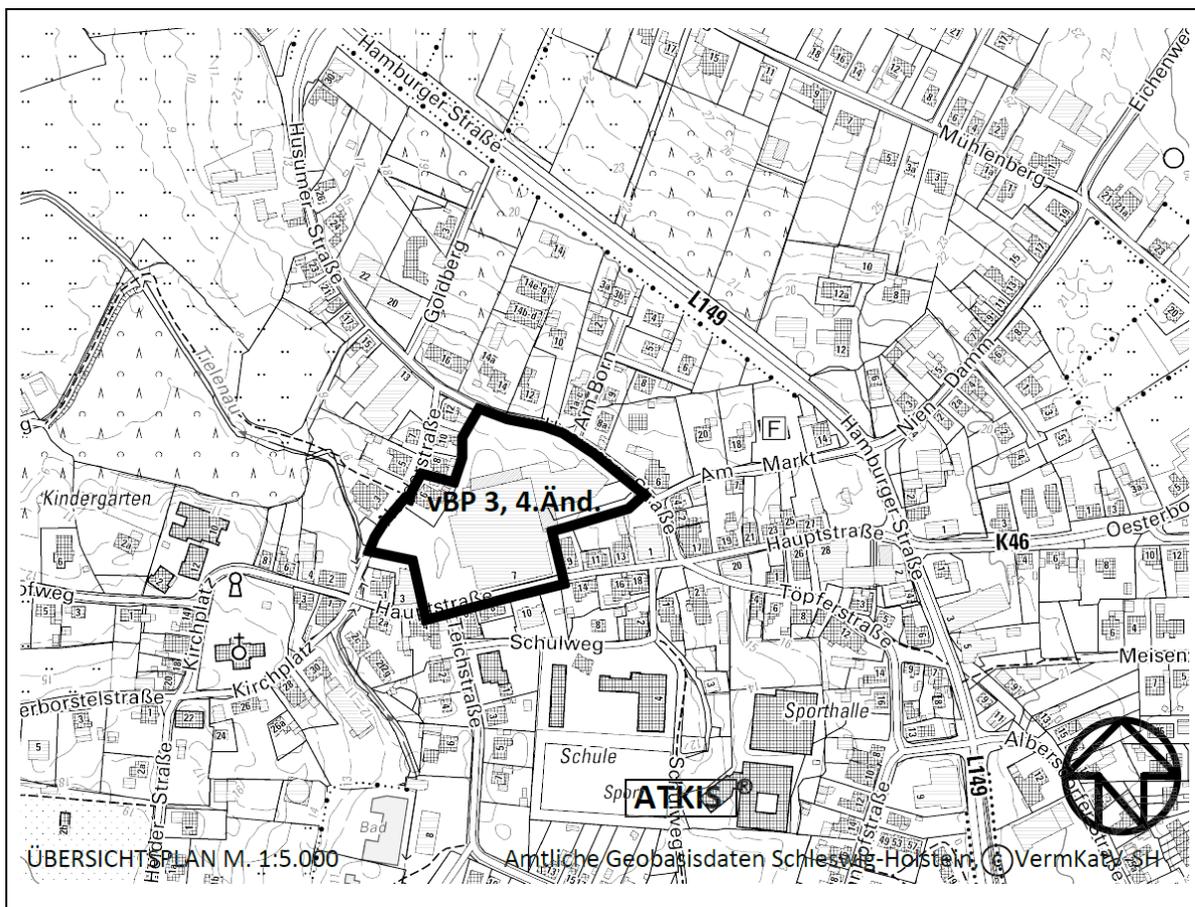


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung der Gemeinde Tellingstedt



für das Gebiet
„zwischen Hauptstraße, Husumer Straße und Norderstraße“



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



Stand: Entwurf
Datum: Dezember 2024
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
B. Sc. Jill Stellbrink

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Übergeordnete Planungen/Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes | 6 |
| 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen | 6 |
| 4. Planinhalte | 8 |
| 5. Verkehrserschließung und -anbindung | 9 |
| 6. Ruhender Verkehr | 10 |
| 7. Naturschutz und Landschaftspflege | 10 |
| 8. Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 8.1 <i>Abwasserbeseitigung</i> | <i>13</i> |
| 8.1.1 <i>Schmutzwasser</i> | <i>13</i> |
| 8.1.2 <i>Niederschlagswasser</i> | <i>13</i> |
| 8.2 <i>Wasser</i> | <i>13</i> |
| 8.3 <i>Elektrizität.....</i> | <i>13</i> |
| 8.4 <i>Abfallbeseitigung</i> | <i>13</i> |
| 8.5 <i>Telekommunikation</i> | <i>13</i> |
| 8.6 <i>Feuerlöscheinrichtungen.....</i> | <i>14</i> |
| 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 14 |
| 10. Denkmalschutz..... | 14 |
| 11. Flächenbilanz | 14 |
| 12. Kosten | 15 |
| 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung)..... | 16 |
| 14. Quellen- und Literaturverzeichnis | 18 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Kartenausschnitt des LEP 2021..... | 4 |
| Abbildung 2: Kartenausschnitt des Regionalplan für den Planungsraum IV 2005..... | 4 |
| Abbildung 3: Kartenausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt, 1991..... | 5 |
| Abbildung 4: Lageplan Neubau ALDI + REWE – Dobbertin Projekt GmbH, 2024..... | 7 |
| Abbildung 5: Geltungsbereich (rot umrandet) der 4. Änderung des vBP Nr. 3 , Grundkarte © Esri..... | 11 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanzierung..... | 14 |
|-------------------------------------|----|

1. Übergeordnete Planungen/Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Das beschlossene Planungsziel der Gemeinde Tellingstedt lautet:

„Ausweisung als sonstiges Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe / Verbrauchermarkt und Discounter“.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stuft die Gemeinde Tellingstedt im zentralörtlichen System als **ländlichen Zentralort** ein.

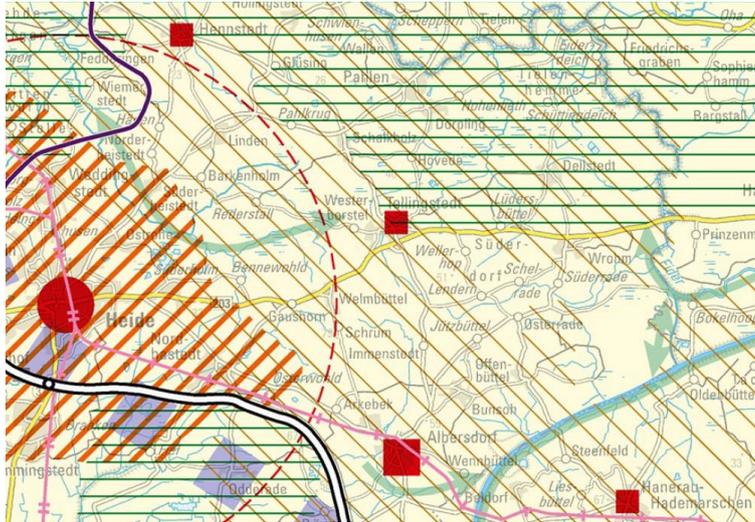


Abbildung 1: Kartenausschnitt des LEP 2021

Folgender, für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes insbesondere relevanter Grundsatz für ländliche Zentralorte wird hier formuliert:

Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Auch im REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV - SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST - (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung von 2005 ist der Gemeinde die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet.

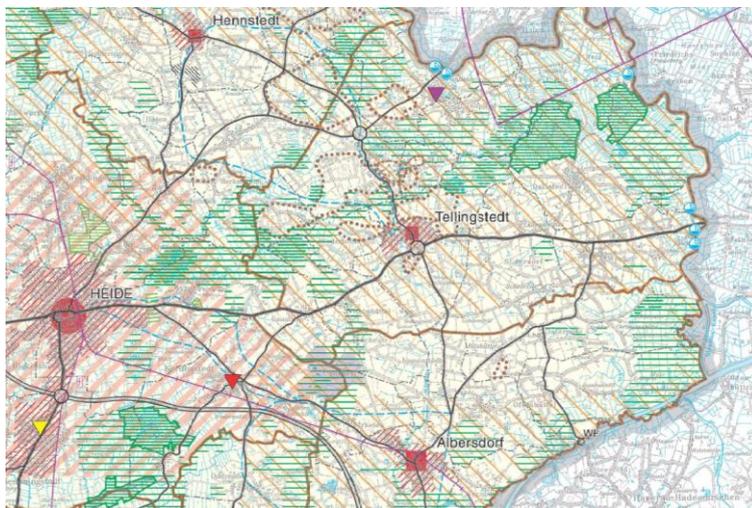


Abbildung 2: Kartenausschnitt des Regionalplan für den Planungsraum IV 2005

Hier heißt es unter **Pkt. 6.1.1 Zentrale Orte**:

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Tellingstedt stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 3, 4. Änderung überwiegend als **Sonderbaufläche - Verwaltungszentrale und Zentrallager für großflächige Handelsbetriebe - Einzelhandelsbetriebe** dar.



Abbildung 3: Kartenausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt, 1991

Im Westen des Plangebietes sind Grundstücksteile derzeit noch als **Gemischte Baufläche - M** - dargestellt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung der Gemeinde Tellingstedt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der funktionalen „Stärkung“ des vorhandenen Innenbereiches.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst; im Zuge dieser 18. Änderung des FNP der Gemeinde Tellingstedt werden die betreffenden Flächen entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als **Sonderbaufläche - S** - mit der Zweckbestimmung **großflächiger Einzelhandel** dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Es befindet sich im zentralen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde im direkten Anschluss an die „Hauptstraße“.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die „Norderstraße“,
- im Norden und im Osten durch die „Husumer Straße“,
- im Süden durch die „Hauptstraße“ (K 42).

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen bei ca. 10,0 m NHN keine nennenswerten topographischen Bewegungen auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2023 wies die Gemeinde Tellingstedt eine Bevölkerungszahl von insgesamt 2.720 Einwohner auf. Die Gemeinde Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Tellingstedt bemüht sich im Sinne der Daseinsvorsorge um die perspektivische Sicherung der Gemeinde als etabliertem Nahversorgungsstandort in zentraler Lage des Nahbereiches.

Der Standort selbst ist historisch gewachsen. Tellingstedt war Sitz der bis 1978 selbstständigen Supermarkt-Kette *Wandmaker* mit bis zu 43 Märkten, der Markt am vorliegenden Standort stellte das Stammhaus der Kette dar. 1975 übernahm ein Tochterunternehmen der *Coop Kiel*, die *Hussel AG*, das Unternehmen. Im Laufe der Jahre wurden dann die Standorte zuerst in *sky*, später in *REWE* umgestellt.

Zwischenzeitlich wurde der Standort um einen ALDI-Markt ergänzt; die Bestandsimmobilie ist durch zahlreiche An- und Umbauten geprägt, die insgesamt nicht mehr als zeitgemäß und in keiner Weise als zukunftssicher anzusprechen ist und dringend erforderliche Umbaumaßnahmen strukturell nicht mehr zulässt..

In der Konsequenz ist nunmehr der vollständige Abriss der Bestandsimmobilie und ein Neubau als Ersatz geplant; zukünftig wird der REWE-Verbrauchermarkt ca. 1.735 m² Verkaufsfläche (VK) und der Aldi-Discountmarkt ca. 1.035 m² VK aufweisen.

Vorhabenträgerin ist die **Geschwister Wandmaker GbR, Jungspardies 7, 25782 Tellingstedt** als Vertragspartnerin der Gemeinde Tellingstedt.



Abbildung 4: Lageplan Neubau ALDI + REWE – Dobbertin Projekt GmbH, 2024

Durch den Neubau des Versorgungszentrums kann der Standort perspektivisch gesichert werden und die Gemeinde auch zukünftig ihrer Funktion gerecht werden.

Die rechtsgültige 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 setzt fest, dass innerhalb des Geltungsbereiches Verbrauchermärkte mit bis zu 1.900 m² VK, einschließlich Shop-Zeilen und Discounter bis 1.000 m² VK allgemein zulässig sind.

Die Gemeinde Tellingstedt beschloss nunmehr, im Zuge einer 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung zu schaffen.

Die Planungsabsichten wurden der Landesplanungsbehörde frühzeitig vorgestellt; diese ordnete das Vorhaben mit Mail vom 16.03.2022 im Zuge einer Ersteinschätzung wie folgt ein:

*In Abstimmung mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gebe ich dazu aus landesplanerischer Sicht folgende **Ersteinschätzung** ab:*

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) IV (Reg.-Plan IV).

Die Gemeinde Tellingstedt ist als Ländlicher Zentralort gemäß Kapitel 3.10 Abs. 3 und 5 der Fortschreibung 2021 des LEP (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. Der Planstandort in zentraler Ortslage und mit guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten entspricht dem Integrationsgebot gemäß Kapitel 3.10 Abs. 6 Ziffer 1 der Fortschreibung 2021 des LEP.

Eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche und/oder der

verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs im Einzugsgebiet des Planvorhabens (Kapitel 3.10 Abs. 4 Fortschreibung 2021 LEP - Beeinträchtigungsverbot) sowie eine wesentliche Überschreitung des der Gemeinde Tellingstedt zugewiesenen Versorgungsbereiches (Kongruenzgebot) wird nicht erwartet.

Die mit dem Planvorhaben verfolgten Planinhalte (Neubau Rewe-Markt mit rd. 1.735 m² VK und Aldi-Discounter mit rd. 1.035 m² VK) bewegen sich zudem weitgehend in dem zulässigen Rahmen, der durch die mit den Zielen der Raumordnung abgestimmte 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt vorgegeben worden ist.

Ansatzpunkte, dass den vorgesehenen bzw. notwendigen Änderungen in der Bauleitplanung, hier insbesondere

- *die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter Aldi um 50 m² VK von derzeit 1.000 m² auf bis zu 1.050 m²,*
- *die vollständige Überplanung des Planbereichs als sonstiges Sondergebiet zulasten des im östlichen Teilbereich bestehenden Mischgebietes, und*
- *die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Baugrenzen oder GRZ),*

Ziele der Raumordnung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

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

4. Planinhalte

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **großflächiger Einzelhandel** festgesetzt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird -abgestimmt auf das konkrete Projekt- eine **GR von 4.750 m²** als Höchstmaß festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden ein „Baufenster“, innerhalb dessen das künftige Hauptgebäude seinen Standort finden wird. Das Baufenster orientiert sich im Wesentlichen an der Detailplanung des Fachplaners und beansprucht primär den östlichen Teil des Plangebietes.

Im Süden des Plangebietes wird die „Hauptstraße“ (K 42) als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Als **Darstellungen ohne Normcharakter** sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, künftig entfallende Gebäude und Flurstücksgrenzen, die geplanten Gebäude und Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie ein Höhenbezugspunkt Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes wird unter **Pkt. 1.1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten **Sonstigen Sondergebietes -SO-großflächiger Einzelhandel** nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Unter **Pkt. 1.2** - werden die zur Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlichen zulässigen Nutzungen aufgeführt:

- ein Discountmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.035 m²,
- ein Verbrauchermarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.735 m²,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze, für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Da durch die zulässigen Nutzungen ein hoher Bedarf an Stellplätzen und internen Verkehrsräumen und hieraus resultierend ein erhöhter Versiegelungsanteil der Baufläche einhergeht wird unter **Pkt. 1.3** festgelegt, dass die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 2 aufgeführten Anlagen bis zu maximal 12.500 m² der Gesamtgrundstücksfläche allgemein zulässig ist.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden die maximal zulässigen Höhen des Vorhabens festgelegt.

Unter **Pkt 2.1** wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens die maximal zulässige Höhe von Gebäuden mit **9,50 m über dem Höhenbezugspunkt** (10,10 m NHN) festgesetzt.

Unter **Pkt 2.2** wird weitergehend geregelt, dass **für technische Aufbauten** eine **Überschreitung der unter Pkt. 2.1 festgesetzten Höhen bis zu 1,25 m** allgemein zulässig ist.

5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die „Hauptstraße“ (K 42) im Süden des Plangebietes an die „Hamburger Straße“ (L 149) und von hier an die B 203.

Eine innere kraftverkehrliche Erschließung des Plangebietes durch festgesetzte Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzurichten. Vorgesehen zur Deckung des Bedarfes sind innerhalb des Plangebietes insgesamt ca. 160 Stellplätze.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung der Gemeinde Tellingstedt wird somit abgedeckt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, was die Umwelt insgesamt weniger stark beeinträchtigt.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha und befindet sich im westlichen Teil des vorhandenen Siedlungskörpers der Gemeinde Tellingstedt. Es enthält die Flurstücke 458, 51/9, 377/46, 38/6, 448, 452, 454, 192/2 der Flur 2, Gemarkung Tellingstedt.

An alle Seiten grenzen Wohnbebauungen oder südlich kleine, gewerblich genutzte Flächen (z.B. Apotheke, Bäckerei) an den Geltungsbereich an. Dahinter liegen ebenfalls Siedlungsstrukturen, welche den Gemeinden Tellingstedt und Westerborstel zuzuordnen sind.

Im Juni 2023 sowie im September 2024 fanden Begehungen des Plangebietes und des Umgebungsbereiches statt.

Im Plangebiet, welches sich hauptsächlich als versiegelte Fläche darstellt (vgl. Abbildung 5) konnten lediglich im nordöstlichen Bereich bewachsene Walkkörper festgestellt werden, welche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 3 als Knicks festgesetzt wurden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Einfamilienhaus, welches ebenfalls zurückgebaut werden soll. Der kleine Garten wurde zwischenzeitlich bereits einer Nutzung als Verkehrsfläche zugeführt und ist versiegelt.



Abbildung 5: Geltungsbereich (rot umrandet) der 4. Änderung des vBP Nr. 3, Grundkarte © Esri

Planung

Mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt soll ein Rückbau der Bausubstanz der aktuellen Verbrauchermärkte realisiert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes -SO-** mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandel** geschaffen werden.

Die Knickstrukturen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes werden für die neue Verkehrssituation ausgeglichen und entfernt.

Ausgleich

Da sich die primär vollversiegelte Flächenausstattung durch den Rückbau und Neuaufbau der Gebäude nicht maßgeblich verändern wird, wird von einem flächigen Ausgleich abgesehen.

Für die Entfernung der Gehölze, auf den kurzen, im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Knickabschnitte wird aufgrund des degenerierten Zustandes der Walkkörper (Versiegelung bis Kickwallfuß, keine Überhälter) ein Ausgleich im Verhältnis von 1:1 festgelegt. Die 78 lfdm. sind demnach mit 78 Knickökopunkten zu kompensieren.

Zur Kompensation wird das Knick-Ökokonto mit den Aktenzeichen 67.30.3-30/24 (Gemarkung Bordelum, Flur 19, Flurstück 13, 54, 55 und 62 sowie Flur 20, Flurstücke 21 und 53) im Naturraum Geest im Kreis Nordfriesland herangezogen.

Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potenziell im Plangeltungsbereich vorkommen können.

Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt für das Gebiet "zwischen Hauptstraße, Husumer Straße und Norderstraße" hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel und Fledermäuse potenziell betroffen sein können.

*Als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge des Rückbaus der Gebäude, hat jene zwischen dem **1. Dezember und 29. Februar** zu erfolgen (vgl. Kap. 5).*

*Die Gehölzentfernung hat ebenfalls vom **1. Dezember bis 29. Februar** vom zu erfolgen, sofern nicht vorab durch eine fachkundige Person sichergestellt wird, dass keine aktiven Brutstätten oder Tagesquartiere betroffen sind.*

Durch die erfolgte Kartierung und Potenzialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass bei der Beachtung der genannten Fäll- und Bauzeiten keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden.

Im Umgebungsbereich sind ausreichend Ausweichquartiere (Tagesquartiere für die Fledermäuse, Brutplatzpotenziale für die Avifauna) vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

*Durch die Realisierung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt werden **unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 5) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst.*

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

8.1.1 Schmutzwasser

Die Gemeinde Tellingstedt verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Trennsystem mit einer technischen Kläranlage.

Sowohl die Kläranlage als auch die schmutzwasserseitige Vorflutkanalisation in der Husumer Straße / Norderstraße verfügen noch über ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers.

8.1.2 Niederschlagswasser

(Bornholdt Ingenieure GmbH)

Das Niederschlagswasser wird -wie bisher auch- ungedrosselt an den Regenwasserkanal DN 600 in der Norderstraße abgegeben und so auf kurzem Wege in die Tielenu (Vorfluter 050100, SV Tielenu) eingeleitet.

Da die versiegelte Fläche von zur Zeit 6.237 m^2 Dach + 7.824 m^2 Verkehrsfläche = 14.061 m^2 auf geplant 4.247 m^2 Dach + 7.952 m^2 Verkehrsfläche = 12.199 m^2 reduziert wird ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde weder ein Nachweis nach „A-RW1“ noch der Bau einer Regenrückhaltemaßnahme erforderlich.

Da die Regenwasserkanalisation auf dem Grundstück und auch die Vorflutkanalisation in der Norderstraße für ein 100-jähriges Ereignis ausgelegt ist, ist auch der Überflutungsnachweis erbracht.

Die Niederschlagsabflüsse von den Verkehrsflächen sollen gemäß DWA-A 102-2 behandelt werden.

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.

8.4 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.

8.5 Telekommunikation

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

8.6 Feuerlöscheinrichtungen

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

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Bauflächen befinden sich in der Verfügung der Vorhabenträgerin.

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. Denkmalschutz

Der äußerste Westen des Plangebietes befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

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.

11. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

| Bruttobauland | m² | % |
|-----------------------------|----------------------|----------|
| SO-Gebiet | 14.585 | 96,25 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 568 | 3,75 |
| Summe | 15.153 | 100 |

12. Kosten

Aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung entstehen der Gemeinde Tellingstedt keine weiteren finanziellen Aufwendungen.

Die Kostenregelung ist Gegenstand eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Tellingstedt.

13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung)

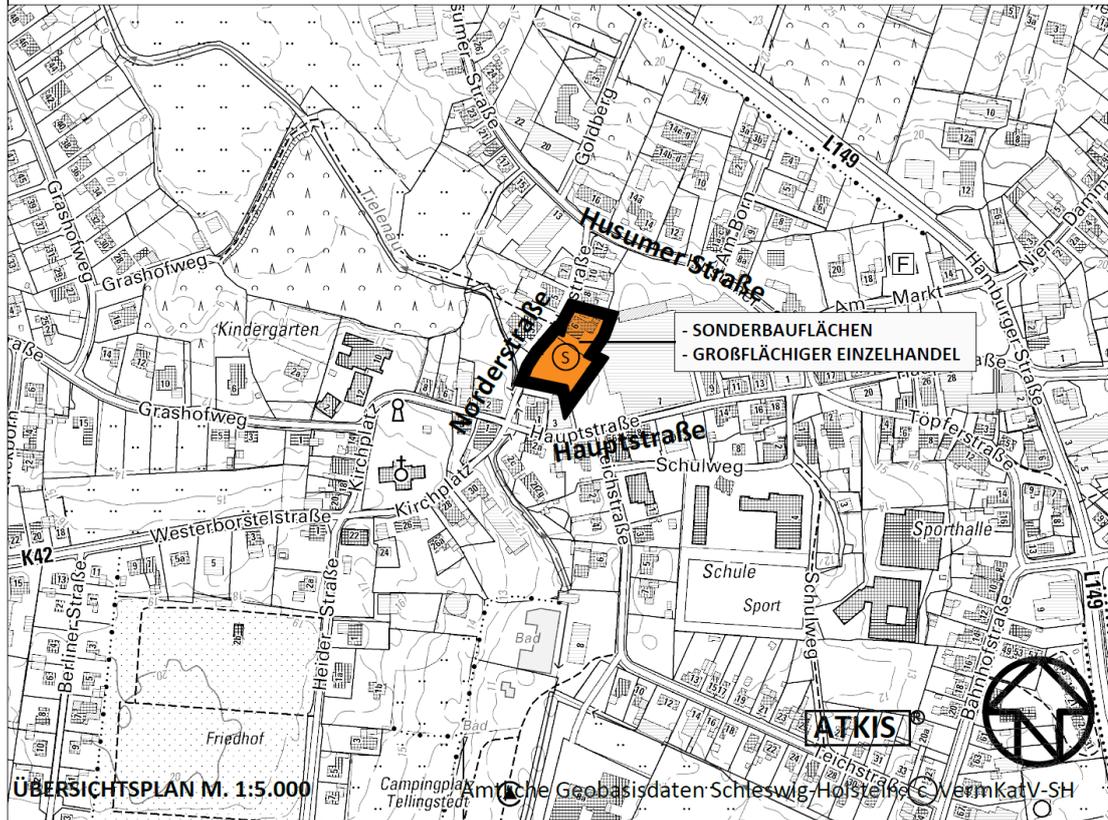
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung der Gemeinde Tellingstedt gelingt es, Flächenpotentiale in zentraler Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen funktional zu stärken.

Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt stellt die betreffenden Bauflächen im Ostteil des Geltungsbereiches der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als **Sonderbaufläche - S** - mit der Zweckbestimmung **großflächiger Einzelhandel** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (**18. Änderung**).

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE TELLINGSTEDT IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3, 4. ÄNDERUNG (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 18. BERICHTIGUNG -



ZEICHENERKLÄRUNG:

I. DARSTELLUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|-------------------------------|
| 1. | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB |
| | - Sonderbauflächen - großflächiger Einzelhandel | § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO |

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Umgrenzung des Änderungsbereiches

14. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE TELLINGSTEDT (1991): Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2006): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2014): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2016): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West - Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Tellingstedt, den

- Bürgermeister -