



Abwägungsvorschlag

Gemeinde Tellingstedt - 10. Änderung des F-Plans "Team-Baucenter und gewerbliche Flächen" Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

Beteiligter

1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, S.-H., untere Forstbehörde, Schreiben vom 25.06.2025
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Schreiben vom 03.07.2025
3. Gemeinde Linden, Schreiben vom 27.06.2025
4. Gemeinde Schalkholz, Schreiben vom 08.07.2025
5. Gemeinde Barkenholm Schalkholz, Schreiben vom 25.07.2025
6. Gemeinde Dellstedt, Schreiben vom 10.07.2025
7. Gemeinde Süderdorf, Schreiben vom 25.06.2025
8. Gemeinde Westerborstel, Schreiben vom 25.06.2025
9. Gemeinde Dörpling, Schreiben vom 05.07.2025
10. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben vom 07.07.2025
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.07.2025
12. IHK Flensburg, Schreiben vom 30.07.2025
13. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.07.2025
14. Kreisverwaltung Dithmarschen, Fachdienst Straßenverkehr, Schreiben vom 21.07.2025
15. Kreisverwaltung Dithmarschen, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 21.07.2025

B. Während der Veröffentlichung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen

Die Unterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden vom 26.06.2025 - 31.07.2025 auf der Internetseite des Amtes KLG Eider / Bürgerservice / Aktuelle Verfahren Bauleitplanung (BOB) veröffentlicht.

C. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>die Gemeinde Tellingstedt plant im Rahmen der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Team-Baucenter und gewerbliche Flächen“ für das Gebiet „Grundstück Südermühle 1 a (Team Baucenter) sowie die südlich angrenzende Fläche entlang der Straße Südermühle (L 149) in einer Länge von ca. 150 m - 370 m und einer Tiefe von 300 m“, offensichtlich anders als im Anschreiben vom 25.6.2025 formuliert (Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von PV-Freiflächenanlagen), die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung eines bestehenden Baumarktes (Team Baucenter) und die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dazu soll im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung zukünftig ein den Bestand des Baumarktes zzgl. Erweiterungsmöglichkeit abdeckendes Sondergebiet „Baumarkt“ und eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rd. 2,7 ha dargestellt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Umsetzung der Planungsziele für das Sondergebiet und das geplante Gewerbegebiet soll im weiteren Verfahren bzw. im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Der 5,9 ha große Planbereich liegt südlich der Bundesstraße B203 im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Tellingstedt.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</u></p> <p>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 IV (Reg.-Plan IV) und dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152).</p> <p>Zu dem Plangeltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und einer dort geplanten gewerblichen Entwicklung hat sich die Landesplanung bereits im Rahmen einer <u>Stellungnahme vom 14.8.2023</u> zu einer Gewerbeflächenpotenzialanalyse der Gemeinde Tellingstedt grundsätzlich zustimmend geäußert.</p> <p>Dabei wurde für die geplanten gewerblichen Bauflächen klargestellt, dass im Rahmen der <u>verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen</u> zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne von Kapitel 3.10 Ziffer 7 LEP-VO 2021 zu treffen sind.</p> <p>Zugleich wurde für die Bestandsfläche des Baumarktes einschließlich der für dessen Erweiterung vorgesehenen Teilfläche in der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel empfohlen, die <u>in der verbindlichen Bauleitplanung</u> mit den entsprechenden Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur zulässigen Verkaufsfläche, • zum zulässigen Warensortiment und • zur zulässigen Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments (max. 10%der Verkaufsfläche) <p>zu konkretisieren wäre.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen für das Sondergebiet zur zulässigen Verkaufsfläche, etc. getroffen.</p>

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung

Gemäß Ziffer 3.3 i.V.m. Ziffer 3.6 der Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollen zur Umsetzung der Planungsziele im weiteren Verfahren bzw. im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung Bebauungspläne für das anvisierte Sondergebiet und das geplante Gewerbegebiet aufgestellt werden. Dabei sollen die Vorgaben in der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.8.2023,

- Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne von Kapitel 3.10 Ziffer 7 LEP-VO 2021 für die geplanten Gewerbeflächen, und
- Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche, zum zulässigen Warensortiment und zur zulässigen Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments (max. 10% der Verkaufsfläche) im geplanten Sondergebiet „Baumarkt“, zu treffen,

im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.

Auszug aus der Stellungnahme vom 14.08.2023

Seitens der Landesplanung wurden dabei folgende Hinweise gegeben:

- *Einzelhandel ist auszuschließen*
- *Betriebsleiterwohnungen sollten, wenn überhaupt gewollt, nur ausnahmsweise zugelassen werden*
- *Bei Abverkauf der Grundstücke ist eine Bauungsverpflichtung zu vereinbaren*

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet zur zulässigen Verkaufsfläche, etc. getroffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet getroffen.

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Zur Fläche 1:</u></p> <p><i>Die Fläche 1 grenzt an eine durch einen Baumarkt genutzte Fläche, ragt jedoch in die Landschaft hinein. Im Nordosten der Fläche in Richtung auf den eigentlichen Siedlungskörper der Gemeinde hin schließt sich ein Überschwemmungsbereich an, so dass hier auch zukünftig kein Lückenschluss möglich sein wird. Dass die Gemeinde ihre gewerbliche Entwicklung auf das südliche Gemeindegebiet in Nähe der vorhandenen gewerblichen Bebauung konzentrieren will, kann seitens der Landesplanung jedoch nachvollzogen werden. Da die Gemeinde laut Aussage in der Begründung beabsichtigt, noch weitere Gewerbegebiete auszuweisen, sollte bei der weiteren Ausweisung auf eine gute Abrundung des Siedlungskörpers geachtet werden.</i></p> <p><i>Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen (Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP-Ziel der Raumordnung), sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• die jeglichen selbständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen (Maßgabe, die für die Feststellung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zwingend beachtet werden muss und insoweit nicht der Abwägung durch die planende Gemeinde unterliegt).</i> <i>• Dabei sind Ausnahmen für selbständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Baumarkt) im Einzelfall grundsätzlich möglich. Die Begründung einer vorbereitenden Bauleitplanung ist dahingehend entsprechend zu konkretisieren. Auf das beigefügte Merkblatt mit dem Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan weise ich hin.</i> 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet getroffen.</p>

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025**Zusammenfassung der Äußerung**

*Die an die geplante Gewerbefläche angrenzende Fläche wird derzeit von einem **Baumarkt** genutzt, liegt planungsrechtlich im Außenbereich und besitzt Bestandschutz. Für die Fläche besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung, sie ist bisher nicht als Gewerbe oder Sondergebiet ausgewiesen. Laut Aussage in der Bewertungstabelle soll sich dieser Baumarkt (team baucenter) in die Fläche 1 entwickeln können. Vor diesem Hintergrund sollte die von dem Baumarkt derzeit genutzte und bisher nicht überplante Fläche in die Gesamtplanung miteinbezogen werden. Vorzugsweise ist für die Bestandsfläche des Baumarktes einschließlich der für dessen Erweiterung vorgesehenen Teilfläche des geplanten GE-Gebietes die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit den entsprechenden Festsetzungen:*

- zur zulässigen Verkaufsfläche,
- zum zulässigen Warensortiment und
- zur zulässigen Größenordnung des zentrenrelevanten Randsortiments (max. 10% der Verkaufsfläche)

eines Baumarktes zu prüfen. Alternativ könnte für die Bestandsfläche des Baumarktes einschließlich der für dessen Erweiterung vorgesehenen Teilfläche des geplanten GE-Gebietes aber auch die Festsetzung eines GE-Gebietes mit den o.a. Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet inkl. der Ausnahme für selbständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Form eines Baumarktes in Frage kommen

Vor diesem Hintergrund stehen der geplanten Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Team-Baucenter und gewerbliche Flächen“ im Ländlichen Zentralort Tellingstedt keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die getroffenen Vorgaben werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet getroffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Schreiben vom 29.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Die Gemeinde möchte Flächen im Außenbereich gewerblich entwickeln. Die Ausführungen zur Standortwahl basieren auf den Ergebnissen einer Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotentiale aus dem Jahr 2023. Hierbei wird ersichtlich, dass die Alternativflächen 5, 4 und 3 städtebaulich besser angebunden und vorrangig zu entwickeln wären. Für diese Fläche bestehe jedoch keine Verkaufsbereitschaft der jetzigen Eigentümer. Da es sich bei dem Faktor der Flächenverfügbarkeit nicht um ein städtebauliches Kriterium handelt, ist dieses grundsätzlich nachrangig zu bewerten.

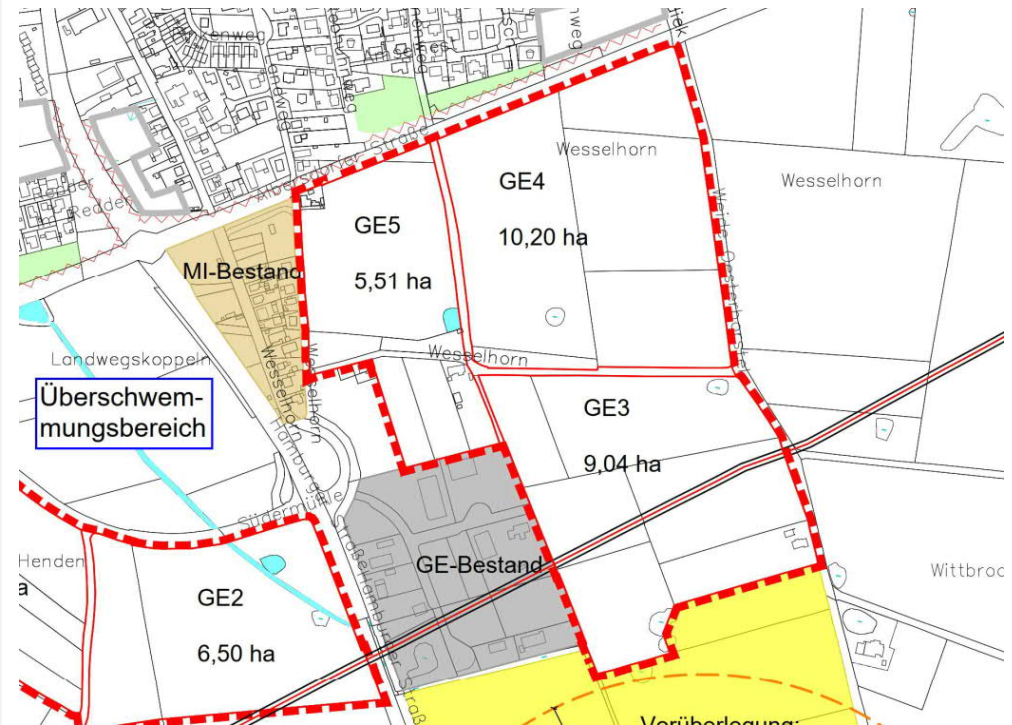
Es wird für erforderlich gehalten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu verifizieren und konkret nachzuweisen, dass weiterhin keine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft durch die Eigentümer besteht.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Nach erneuter Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern im August 2025 hat sich kein neuer Stand ergeben. Somit hat sich an der Verfügbarkeit dieser Flächen nichts geändert.

Die Alternativflächen GE5, GE4 und GE3 stehen nach aktueller Auskunft der Gemeinde vom 06.08.2025 weiterhin nicht zur Verfügung. Der Eigentümer möchte nicht verkaufen.



2. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Schreiben vom 31.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nachstehend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH) und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (MWVATT).</p> <p>Das Gebiet liegt in einer Entfernung von > 25 m Luftlinie südlich der Bundesstraße 203 (-B 203-) und südwestlich der Straße „Südermühle“ (Landesstraße 149 -L 149-). Sowohl die B 203 als auch die L 149 sind in diesem Bereich freie Strecke. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 149, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit Maßangabe (20 m) durchgängig entlang der L 149 darzustellen. 2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 149 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz bzw. über bereits vorhandene Zufahrten zu erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass nach § 24 Absatz 3 StrWG eine Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einen wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll. 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Auf die Anbauverbotszone wurde in der Begründung bereits hingewiesen.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und bei der Erstellung des Erschließungskonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

2. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Schreiben vom 31.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>3. Die aus dem Baugebiet resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 203 / „Südermühle“ (-L 149-) / „Bahnhofstraße“, sind im weiteren Verfahren im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch eine verkehrliche Bewertung nachzuweisen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, Fachbereich 462, zur Prüfung vorzulegen. Lichtsignaltechnische Belange sind mit dem Fachbereich 441, Frau Albers (Tel.: 04821 / 66 10 34), LBV.SH Standort Itzehoe, zu klären.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 203 / „Südermühle“ (-L 149-) / „Bahnhofstraße“ im Rahmen ein Verkehrsuntersuchung betrachtet.</p>
<p>4. Alle baulichen Veränderungen an der L 149 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der L 149 keine zusätzlichen Kosten entstehen. Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z.B. Lichtsignalanlagen, Linksabbiegespuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Land.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.</p>
<p>5. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenden Mindestsichtfelder gem. RAL (2012), Ziffer 6.6 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend Festsetzungen getroffen.</p>
<p>6. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der B 203 und der L 149 berücksichtigt werden und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der B 203 und der L 149 nicht gefordert werden.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Bebauungspläne ein.</p>

2. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Schreiben vom 31.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>7. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der überörtliche Verkehr nicht durch Blendung von Photovoltaikanlagen beeinträchtigt wird. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abzustimmen. Des Weiteren sind alle Lichtquellen so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 203 und der L 149 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.</p> <p>8. Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der B 203 und der L 149 geleitet werden.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p>

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 25.05.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>wir stimmen der vorliegenden Planung unter folgenden Auflagen zu: Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Absprache möglichst frühzeitig getroffen werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich anschließenden Bauablauf entstehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Auf der Ebene nachfolgender Planungen ist die Äußerung zu berücksichtigen.</p>

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 25.05.2025**Zusammenfassung der Äußerung**

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Siedlungsfläche und Brandgräberfeld) in einer Siedlungsgunstlage. Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.

Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Abwägungsvorschlag

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 25.05.2025**Zusammenfassung der Äußerung**

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Der Verursacher des Eingriffs hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung

Abwägungsvorschlag

4. Kreisverwaltung Dithmarschen, Regionalentwicklung, Schreiben vom 21.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der Standortalternativenprüfung kann grundsätzlich gefolgt werden. Aufgrund der Nähe zum bereits vorhandenen Baumarktgelände und dem Anschluss an das Straßennetz bietet sich die gewählte Fläche an.</p> <p>In weiteren Planungsebenen sollte besonderes Augenmerk auf die artenschutzrechtliche Prüfung gelegt werden sowie auf Erhaltungsgebote und Festsetzungen zu den vorhandenen Gehölzstrukturen und Knicks.</p> <p>Dem Umweltbericht kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht entnommen werden, auf welcher Grundlage die Biotoptypenkarte auf Seite 16 erstellt wurde. Aufgrund der vorhandenen gesetzlich geschützten Knicks und des Potenzials von Pferdeweiden für gesetzlich geschütztes Grünland, wird eine Biotopkartierung unter Verwendung des aktuellen Kartierschlüssels des Landes Schleswig-Holstein (Stand 2024) und die Erstellung einer Bestandskarte im Maßstab 1 : 1.000 (oder detaillierter) für notwendig erachtet.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes ist darzustellen, welche besonders oder streng geschützten Arten potenziell vorkommen und inwiefern diese von der Realisierung möglicher weiterer Bebauungspläne betroffen sind. Um abzuklären, ob der Verwirklichung möglicher B-Pläne artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, ist zu zukünftigen B-Plan-Entwürfen ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten zu erstellen. Diese kann wahlweise als Potenzialanalyse auf der Basis einer aktuellen örtlichen Bestandserfassung der Biotoptypen oder als Artenschutzgutachten auf der Basis von aktuellen Erhebungen bezüglich der potenziell relevanten Artengruppen erstellt werden. Im artenschutzrechtlichen Fachgutachten ist darzustellen, ob es bei Realisierung der zukünftigen B-Pläne hinsichtlich der besonders bzw. streng geschützten Arten zum Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG kommen kann, welche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind, ob die Freistellungen nach § 44 (5) BNatSchG greifen, eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich ist oder eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt werden muss. Vermeidungsmaßnahmen sollten verbindlich festgelegt werden.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Aussagen zu den genannten Punkten: Artenschutzrechtliche Prüfung, Erhaltungsgebote und Festsetzungen zu den vorhandenen Gehölzstrukturen und Knicks getroffen. Die Biotoptypenkartierung wird im weiteren Verfahren aufgearbeitet, sodass gesetzlich geschützte Biotope klar erkennbar sind. Für den Artenschutz erfolgt im F-Plan nur eine Vorabschätzung, eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt zum B-Plan.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.</p>

4. Kreisverwaltung Dithmarschen, Regionalentwicklung, Schreiben vom 21.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweis: Im Kapitel 7 wird auf Seite 17 der Begründung darauf verwiesen, dass auf Schottergärten weitestgehend verzichtet werden, sollte aufgrund der negativen naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Auswirkungen. Der Hinweis sollte ergänzt werden durch den § 8 Nr. 1 der LBO SH, der die Anlegung wasseraufnahmefähigen Grundstücksflächen vorgibt auch eine Begrünung bzw. Bepflanzung und demnach die Anlage von Schottergärten untersagt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst.</p>

5. Kreisverwaltung Dithmarschen, Untere Wasser- Boden- Abfallbehörde, Schreiben vom 21.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>als untere Wasserbehörde:</u> <u>Wasserrechtliche Stellungnahme zum Grundwasser:</u> Die Belange des Grundwassers als Schutzgut und etwaiges Baugrundrisiko sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Hierzu ist die Grundwassersituation zu erläutern. Dies ist z. B. in einem Baugrundgutachten möglich.</p> <p><u>Wasserrechtliche Stellungnahme zu Oberflächengewässer:</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserrechtliche Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung:</u> Keine Bedenken.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Kreisverwaltung Dithmarschen, Untere Wasser- Boden- Abfallbehörde, Schreiben vom 21.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>als untere Bodenschutzbehörde:</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, unter der Voraussetzung, dass die in der Begründung unter 11.3 (Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen) genannten Maßnahmen ausgeführt werden, sodass eine negative Beeinflussung des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen wird.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird insbesondere auf das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in ihren jeweils aktuellen Fassungen verwiesen.</p> <p>Die Verwendung von extern angelieferten Mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB; z.B. Baggergut, RC-Materialien, etc.) für den Einbau in technische Bauwerke unterliegen den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Sofern MEB verwendet werden, sind der uBB entsprechende Dokumentationen über Analyseergebnisse und Einstufungen in Materialklassen sowie die jeweilige zulässige Einbauweise, vorzulegen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Sollten bei den Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung deuten, sind die Arbeiten in diesem Bereich sofort zu unterbrechen. Der Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen, Tel.: 0481/97 1952 ist unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzusprechen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

6. Kreisverwaltung Dithmarschen, Denkmalschutz, Schreiben vom 21.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Maßnahme.</p> <p>In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Bau- oder Kulturdenkmäler. Nördlich des Gebiets, nördlich der Bundesstraße 203 unter der Anschrift Bahnhofstraße 44 befindet sich der Alte Bahnhof. Dessen Denkmalwert befindet sich derzeit noch in Prüfung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein. Bei einer Beplanung des Plangebiets wäre gegebenenfalls der Umgebungsschutz des Alten Bahnhofs zu berücksichtigen.</p> <p>In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Es liegt jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Diesbezüglich ist die Stellungnahme des zuständigen Archäologischen Landesamtes entsprechend zu berücksichtigen. Die UD des Kreises Dithmarschen schließt sich dieser Stellungnahme an.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme des archäologischen Landesamtes wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen weiterer Planungen zu berücksichtigen.</p>

7. Wasserverband Norderdithmarschen, Schreiben vom 02.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir weisen darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen (WVND) fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Tellingstedt ist. Für das geplante Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind. Zusätzliche Hydranten sind nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Wasserverband Norderdithmarschen, Schreiben vom 02.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der vorhandene Baumarkt ist bereits an das Trinkwassernetz des WVND angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung des Plangeltungsbereiches ist das Versorgungsnetz des WVND allerdings zu erweitern. Über die detaillierte Umsetzung des Anschlusses an das bestehende Versorgungsnetz des WVND, wird im Rahmen der einzelnen Detailplanungen entschieden.</p> <p>Von privaten Vorhabenträgern müssen sämtliche entstehenden Kosten für unsere Leistungen übernommen werden. Der/ die private Vorhabenträger/in hat für die Erschließung mit dem WVND einen rechtsverbindlichen Erschließungsvertrag abzuschließen.</p> <p>Wir erklären, dass wir zu dem hier vorgelegten Entwurf zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt, zum jetzigem Zeitpunkt keine weiteren Anregungen und Bedenken haben.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt. Hierin werden Aussagen zur Erschließung getroffen und mit dem Wasserverband abgestimmt.</p>

8. Eider-Treene-Verband, Schreiben vom 08.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Sielverbandes Tielenu. Verbandsgewässer werden im Zuge der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes nicht direkt betroffen.</p> <p>Durch Neuversiegelung von Flächen bzw. dem Neubau von Gebäuden im Plangebiet, kann es zu Abflussverschärfungen kommen. Die Einleitmenge an der vorhandenen Einleitstelle darf sich im Zuge der Änderung des B-Planes nicht erhöhen. Im Falle einer Erhöhung der Einleitmenge von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist im Vorwege des Verfahrens gern. Erlass des MELUND vom 10.10.2019 ein Nachweis gern. A-RW Teil 1 zu erstellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Anmerkungen bestehen aus Sicht des Verbandes keine grundsätzlichen Bedenken gegen geplante Maßnahme.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt sowie eine ARW 1 Betrachtung erfolgen. Die genannten Vorgaben zur Einleitmenge werden dabei berücksichtigt</p>

9. Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH, Schreiben vom 09.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser in der Planungsphase eng mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH abzustimmen.</p> <p>Der hydraulische Nachweis der Ableitung für Regen- und Schmutzwasser ist vorzulegen; gegebenenfalls sind auch Maßnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers nachzuweisen.</p> <p>Im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Punkte zu beachten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Versiegelungsgrad: Durch das Vorhaben kann sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen. Die Notwendigkeit einer Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des B-Plangebiets ist zu prüfen. 2. Entwässerungsnachweis gemäß DIN 1986-100: Für den Bereich der Entwässerungsanträge ist der Nachweis nach DIN 1986-100 zu führen. 3. Starkregenereignisse: Starkregenereignisse können deutlich über den Bemessungswerten liegen. Daher sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge wie Rückhaltesysteme, Verwaltungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist in der Pflicht, entsprechende Risikovorsorge zu treffen. 4. Qualität des abgeleiteten Oberflächenwassers: Der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH ist der Nachweis zu erbringen, dass ausschließlich gering verschmutztes Oberflächenwasser in die öffentliche Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird. Oberflächenwasser mit Behandlungsbedarf -z. B. von stark versiegelten Flächen wie Parkplätzen oder sonstigen Verkehrsflächen - ist vor der Einleitung entsprechend zu behandeln (Sandfang/ Lamellenklärer). 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt und eine A-RW 1 - Betrachtung erfolgen. Die genannten Vorgaben zur Einleitmenge werden dabei berücksichtigt</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

9. Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH, Schreiben vom 09.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>5. Wasserrechtliche Anforderungen / ARW1-Betrachtung: Vorsorglich wird auf die wasserrechtlichen Anforderungen zur Regenwassermengenbewirtschaftung hingewiesen (A-RW1-Betrachtung). Diese sind gegebenenfalls, soweit von der zuständigen Kreisbehörde gefordert, zu berücksichtigen und durch entsprechende Nachweise gegenüber den Aufsichtsbehörden zu belegen.</p>	

10. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Schreiben vom 24.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Es bestehen für die in „BOB-SH“ eingestellten Pläne aus Sicht der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters keine Bedenken, insofern meldet das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) Fehlanzeige.</p> <p>Diese Mitteilung stellt keine Vorprüfung für eine Richtigkeitsbescheinigung dar.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise:</i></p> <p>Es wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 aufgrund des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 12.05.2004 (GVObI. Schl.-H. S. 128) hingewiesen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

11. SHNG Netzcenter Meldorf, Schreiben vom 30.06.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Keine Einwände seitens der SH-Netz.</p> <p>Um genauere Planungen der benötigten Anschlüsse vorzunehmen, benötigen wir die entsprechenden Anmeldungen der Anschlüsse.</p> <p>Eventuell muss hierfür auch ein Stationsplatz SH-Netz/kundeneigen, vorgesehen werden (ca. 20m²).</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann ein Stationsplatz vorgesehen werden.</p>

12. AG 29 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, Schreiben vom 30.07.2025

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den nächsten Beteiligungsschritt § 4 (2) BauGB wird der Umweltbericht gemäß den genannten Vorgaben erstellt.</p>

ToDo für die B-Planaufstellungen:

- Archäologische Untersuchung erforderlich – frühz. Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt empfehlenswert, da zeitintensiv
- div. Vorgaben für die Festsetzungen insbesondere durch die Landesplanung (u. A. Einschränkung Einzelhandel im GE, Festsetzungen zu Verkaufsfläche und Sortiment in SO...) und Ministerium Für Verkehr
- Versorgung mit Löschwasser durch Wasserverband Norderdithmarschen derzeit nicht gegeben, die Gemeinde ist dafür zuständig.
- Ggf. Stationsplatz für SH-Netz vorsehen

Gutachten für die B-Planaufstellungen:

- Baugrundgutachten
- A-RW 1 - Betrachtung, Wasserwirtschaftliches Konzept, Aussagen zum Grundwasserstand
- Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt B 203 / „Südermühle“ (-L 149-) / „Bahnhofstraße
- Erschließungskonzept - Verkehr
- Artenschutz
- Schallgutachten