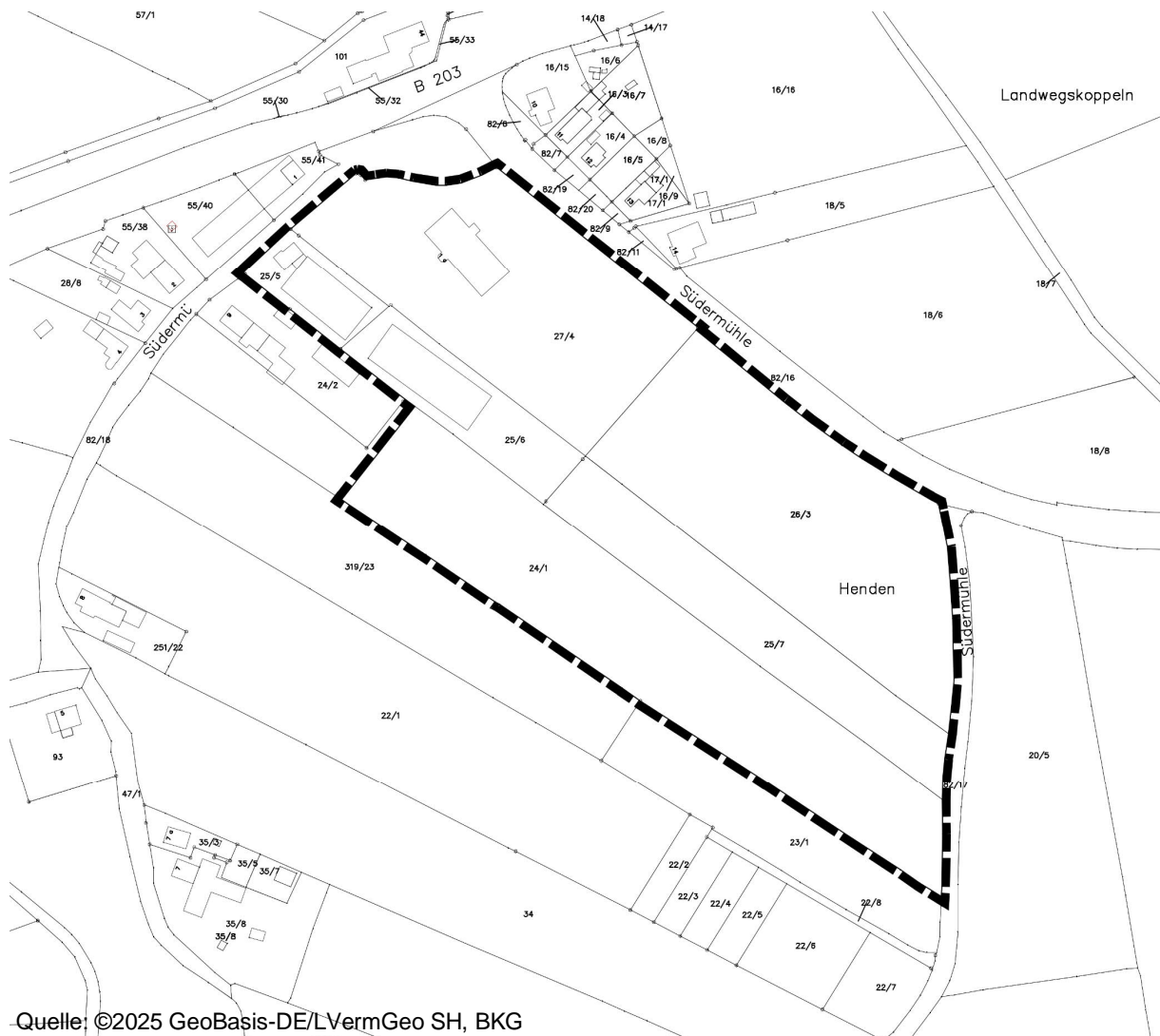




Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen)



Begründung

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans
- Team-Baucenter und gewerbliche Flächen –

Stand: 09.09.2025

Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen)
Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 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

Auftraggeber:

Gemeinde Tellingstedt
über
Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

Auftragnehmer:

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstraße 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

BBS-Umwelt

Ruseer Weg 54
24111 Kiel
Tel. 0431/ 69 88 45
eMail info@bbs-umwelt.de



Bearbeiterinnen:

Stadtplanerin Dorle Danne
Stadtplanerin Anne Nachtmann

Landschaftsplanerin Kristina Hißmann
Landschaftsplanerin Frau Krause

TÖB-Beteiligung			Veröffentlichung			Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 4a	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4a		
BauGB							

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1. Regionalplan / Landesentwicklung.....	6
3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	7
3.3. Alternativflächenprüfung	8
3.4. Landschaftsplan.....	10
3.5. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.6. Verbindliche Bauleitplanung.....	11
4. Städtebauliche Darstellungen	12
5. Immissionsschutz	12
5.1. Gewerbelärm, Verkehrslärm	12
5.2. Immissionen aus der Landwirtschaft	12
6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	13
6.1. Anbauverbotszone.....	13
6.2. Denkmäler; Archäologisches Interessengebiet	13
6.3. Artenschutz.....	14
7. Energieeinsparung/Umweltvorsorge	15
8. Umweltbericht	18
9. Verkehrliche Erschließung	18
10. Ver- und Entsorgung.....	19
10.1. Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, Abwasserentsorgung, Breitband, Telekommunikation.....	19
10.2. Schmutzwasser	20
10.3. Niederschlagswasser.....	20
10.4. Abfallbeseitigung	21
10.5. Löschwasser.....	21
11. Boden, -belastung, Minimierungsmaßnahmen	22
11.1. Boden	22
11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung	22
11.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	22
11.4. Entsorgung von Böden	23
12. Flächenbilanz	24
13. Abbildungsverzeichnis	24

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Für das ca. 5,9 ha große Gebiet südlich und südwestlich der Straße Südermühle wird der Flächennutzungsplan zum 10. Mal geändert. Der Änderungsbereich liegt südlich der Bundesstraße 203 im planungsrechtlichen Außenbereich.



Abbildung 1 - Übersichtsplan mit gekennzeichnetem Änderungsbereich

Die Fläche wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die gemischt genutzte Bestandsbebauung südlich der Straße Südermühle und die angrenzende Bundesstraße B203,
- im Nordosten durch die Straße Südermühle, die als Zubringer für die Landesstraße L149/Hamburger Straße dient,
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und Wald gemäß Atlas Nord.

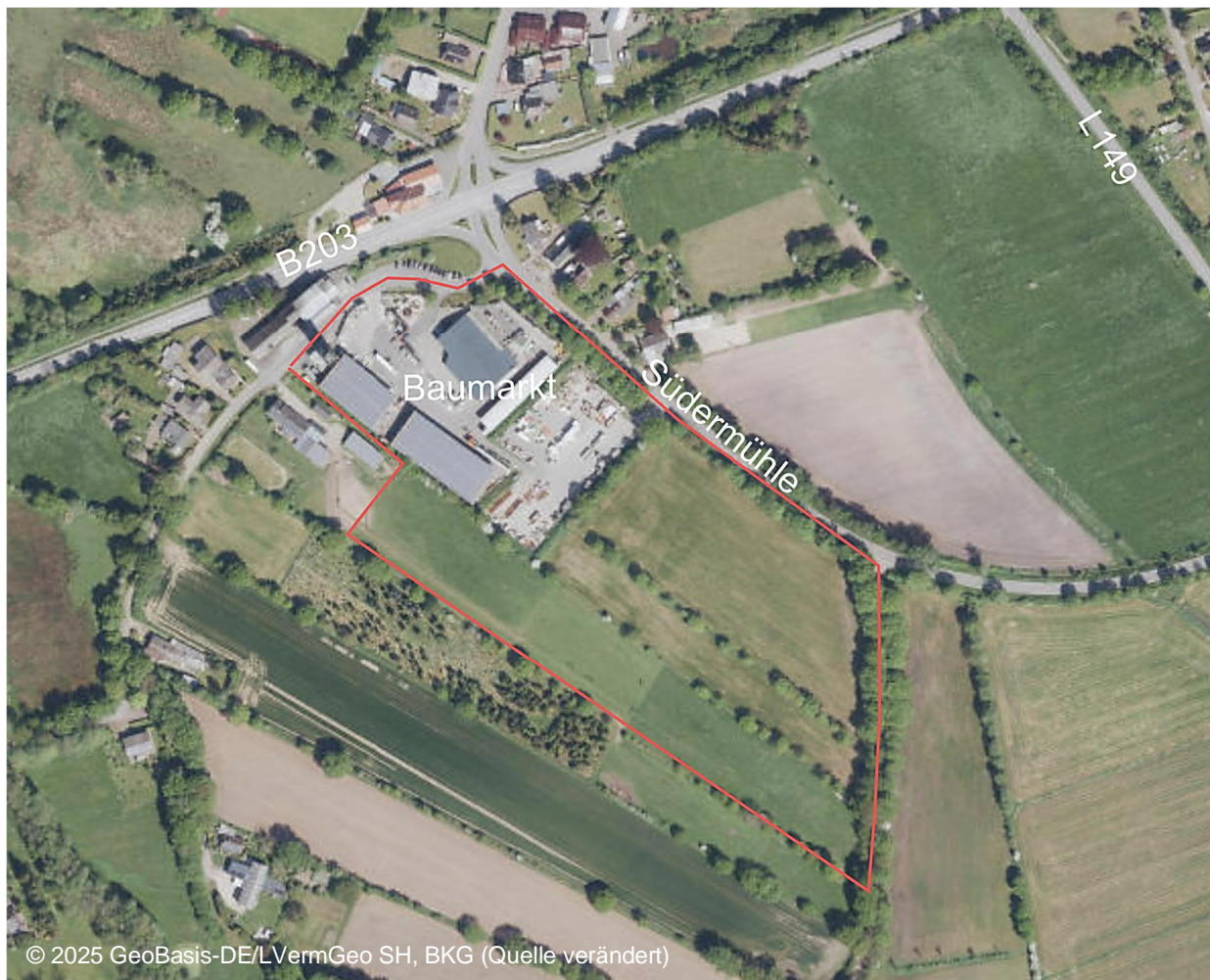


Abbildung 2 - Luftbild mit gekennzeichnetem Änderungsbereich

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs wird bereits durch den bestehenden Baumarkt genutzt, die südlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt (Grünland). An den Rändern und mitten durch das Plangebiet verlaufen Knicks und Redder mit altem Baumbestand.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Tellingstedt möchte durch die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet „Baumarkt“ und eine gewerbliche Baufläche schaffen. Ziel ist es, den Standort des vorhandenen Teams Baucenter langfristig zu sichern und für weitere Gewerbebetriebe Ansiedlungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Mit der Darstellung des Sondergebietes und von Gewerbeflächen soll ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden.

Planungsziele sind damit:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung eines Baumarktes und
- die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen.



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV

Quelle: Regionalplan für den Planungsraum IV 2005; Hauptkarte; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes steht dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan daher nicht grundsätzlich entgegen.

3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das BauGB nennt u. a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadt- und Dorfentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es ist daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei geht es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung hat zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden. Die Gemeinde Tellingstedt hat im Vorwege eine Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotenziale (2023) erstellt (vgl. folgendes Kapitel 3.3).

3.3. Alternativflächenprüfung

Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotenziale, erstellt durch dn.stadtplanung, 2023

Die Gemeinde Tellingstedt hat 2023 im Rahmen einer „Untersuchung der gewerblichen Entwicklungspotenziale“ 5 Flächen südlich der B203 in der Nähe der vorhandenen Gewerbegebiete überprüft, die für eine gewerbliche Entwicklung infrage kommen würden.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Siedlungsstruktur verdeutlicht. Zum Schutz der Wohnfunktionen nördlich der Bundesstraße soll sich, gemäß der in dem Gutachten genannten Leitgedanken zum Thema „Wohnen“ und gemäß der landesplanerischen Vorgaben einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“, die gewerbliche Entwicklung an die bestehenden Gewerbegebiete in Süden der Gemeinde anschließen. So können auch zusätzlicher Schwerlastverkehr aus der zentralen Ortslage herausgehalten und Lärmkonflikte mit schützenswerten Nutzungen gering gehalten werden.

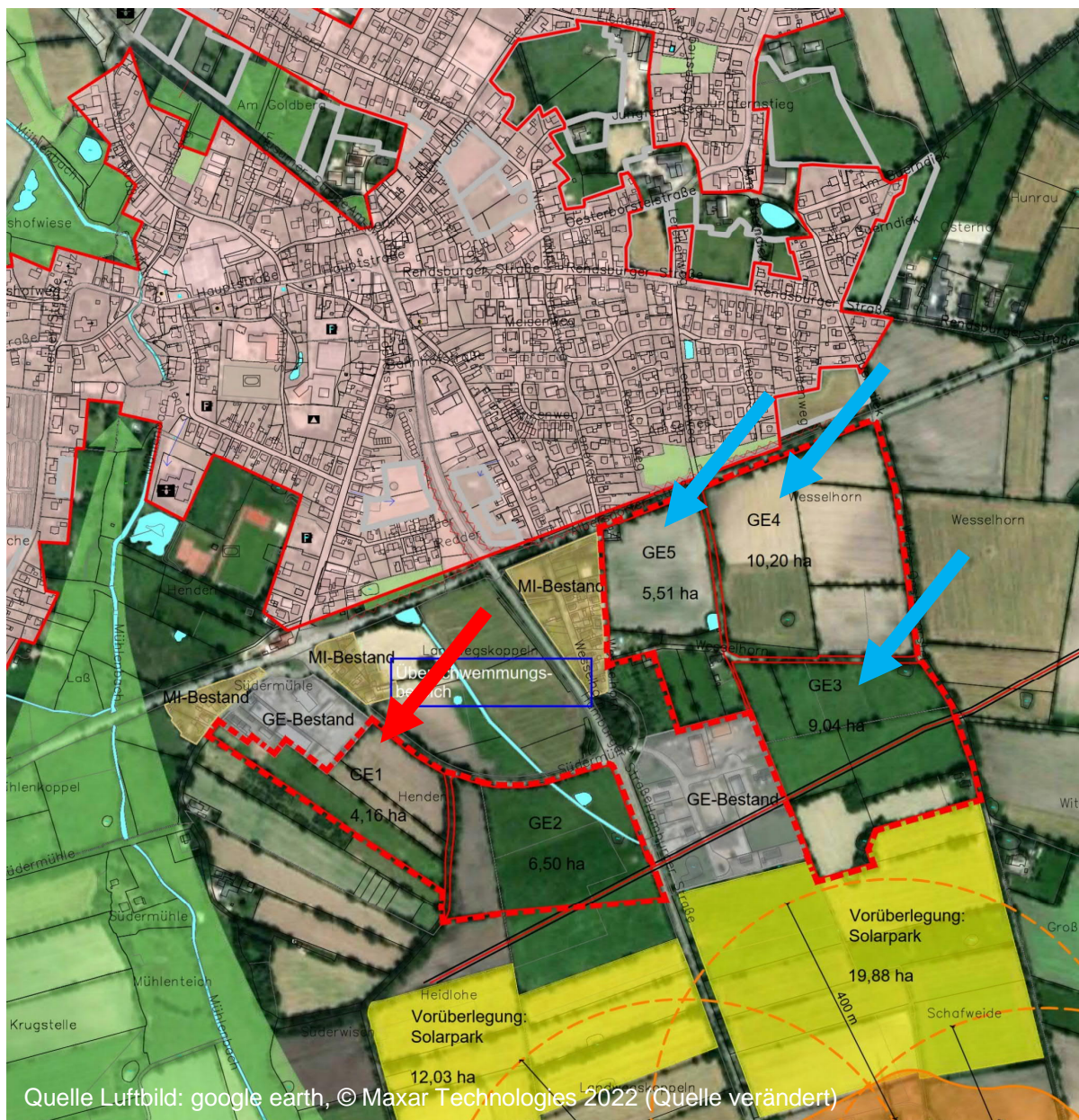


Abbildung 5 - Übersichtsplan der untersuchten Flächen

Die Alternativflächen **GE 5, 4 und 3 (blaue Pfeile)** stehen nach aktueller Auskunft der Gemeinde vom 06.08.2025 der Gemeinde weiterhin nicht zur Verfügung.

Die gewerbliche Entwicklung in Tellingstedt wurde mit der Landesplanung vorabgestimmt. In der Stellungnahme vom 14. August 2023 heißt es, „dass die Gemeinde ihre gewerbliche Entwicklung auf das südliche Gemeindegebiet in Nähe der vorhandenen gewerblichen Bebauung konzentrieren will, kann seitens der Landesplanung nachvollzogen werden. [...]“

Die Fläche [**GE 1 - roter Pfeil** = Plangebiet der 10. Flächennutzungsplanänderung] 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, sodass hier auch zukünftig kein Lückenschluss möglich sein wird. Bei der weiteren Ausweisung soll auf eine gute Abrundung des Siedlungskörpers geachtet werden. [...]“

Es wird weiter ausgeführt, dass die geplante Gewerbefläche planungsrechtlich im Außenbereich liegt und Bestandsschutz besitzt. "Für die Fläche besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung, sie ist bisher nicht als Gewerbe- oder Sondergebiet ausgewiesen. [...] Vor diesem Hintergrund sollte die von dem Baumarkt derzeit genutzte und bisher nicht überplante Fläche in die Gesamtplanung einbezogen werden.

Vorzugsweise ist für die Bestandsfläche des Baumarktes einschließlich der Erweiterungsfläche 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. [...]

Für die weiteren Teilflächen des geplanten GE-Gebietes werden dagegen über die möglichen Ausnahmen für nicht-selbständigen Einzelhandel hinaus keine Ansatzpunkte für eine Ausnahme für selbstständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesehen.“

- ➔ Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden gemäß Stellungnahme der Landesplanung vom 29.07.2025 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“ getroffen.

Die Gemeinde Tellingstedt berücksichtigt somit die Vorgaben der Landesplanung für den Baumarkt und dessen Erweiterungsfläche, ein Sondergebiet darzustellen. Im restlichen Änderungsbereich soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die zuvor genannten Festsetzungsvorschläge werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

3.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (2001) wird das Plangebiet als Intensivgrünland / ackerfähiges Grünland und Grünlandbrache dargestellt. An den Rändern und im Plangebiet sind Knicks, Redder und Gehölzreihen in mittlerer Ausprägung gekennzeichnet.

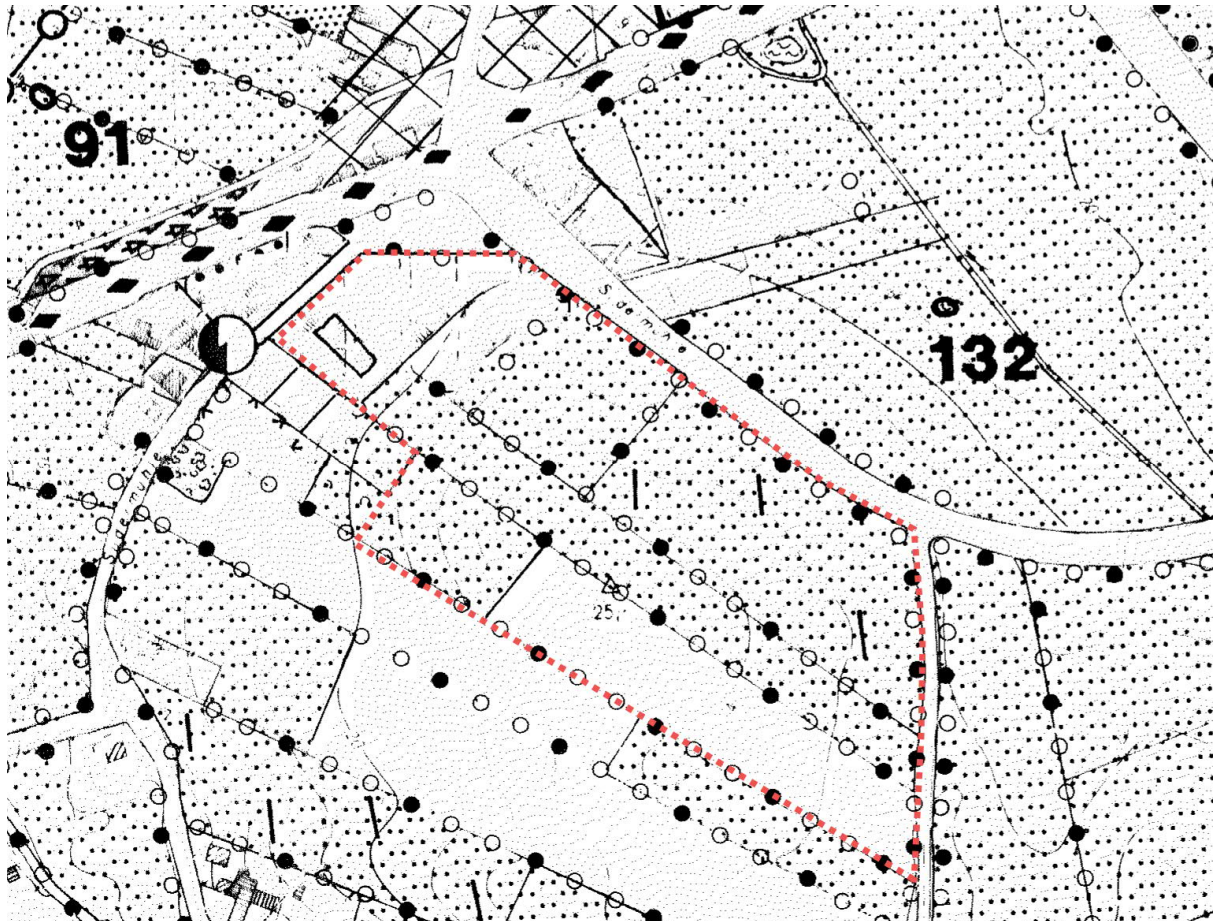


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Karte Bestand (2001)

Der Landschaftsplan entspricht damit nicht den Zielen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Da die Belange der Landschaftsplanung im Rahmen der Scoping-Unterlage bzw. im Umweltbericht abgearbeitet werden, sieht die Gemeinde trotz des Fehlens einer Darstellung für die Siedlungsentwicklung kein Erfordernis zur Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes.

3.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt (1991) ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden ist eine Leitungstrasse dargestellt.

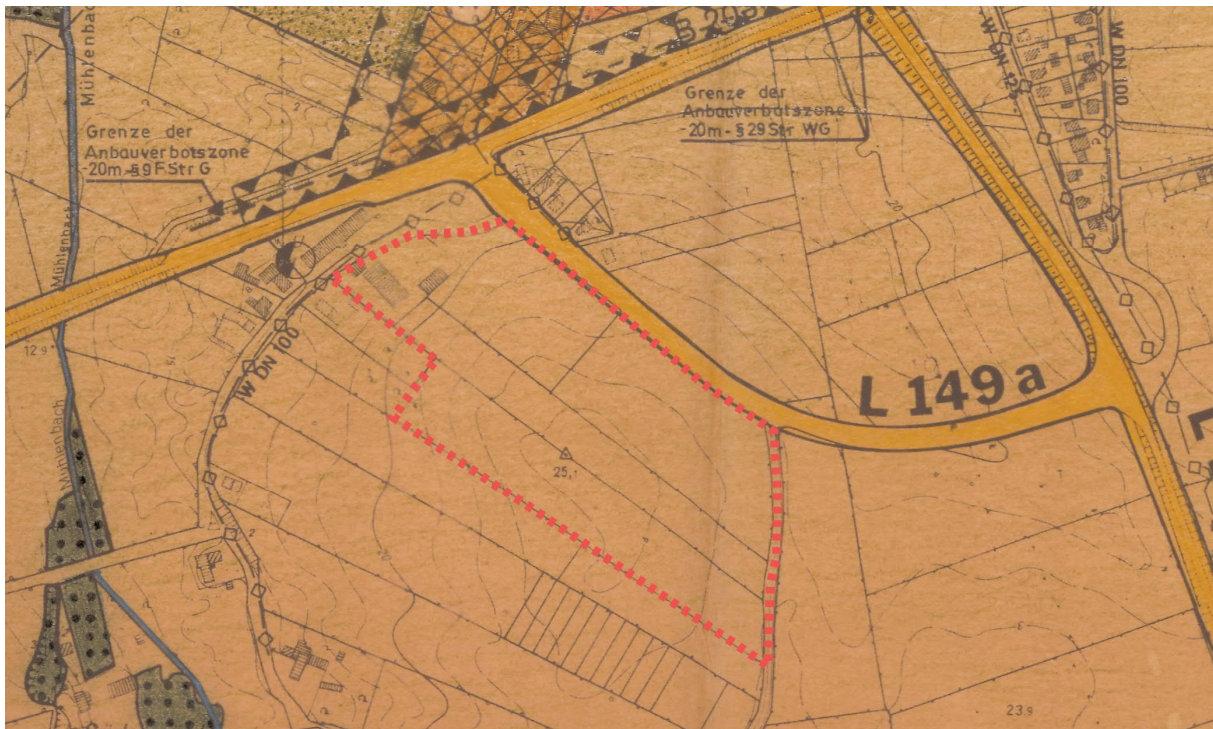


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1991)

Die anvisierten Nutzungen als Sondergebiet und gewerbliche Baufläche können nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher zum 10. Mal geändert werden.

3.6. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Zur Umsetzung der Planungsziele sollen im weiteren Verfahren bzw. im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung Bebauungspläne für das anvisierte Sondergebiet und das geplante Gewerbegebiet aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Darstellungen

Gemäß Planungsziel sollen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen ein Sonstiges Sondergebiet - Baumarkt (SO-B) und ein Gewerbegebiet verwirklicht werden. Diese sind auf einer im F-Plan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft unzulässig. Daher werden in der 10. F-Planänderung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet - Baumarkt (SO-B) und gem. § 1 Nr. 3 BauNVO gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im gleichen Umfang entfallen die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möchte die Gemeinde den Baumarkt bestandsabdeckend überplanen und für den Standort Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden. Dies entspricht der im Kapitel 2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** beschriebenen Zielsetzung.

Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich, da diese in den nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplänen geregelt werden.

Auf die vorhandene Anbauverbotszone entlang der Landstraße L 149 a und das archäologische Interessensgebiet wird hingewiesen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets wird durch die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG weiterhin berücksichtigt wird, sodass keine unangemessen belastende Situation entsteht.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genannt. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Immissionsschutz

5.1. Gewerbelärm, Verkehrslärm

Sofern erforderlich, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

5.2. Immissionen aus der Landwirtschaft

Das überplante Areal grenzt westlich an eine Baumschule.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das überplante Areal einwirken und sind als ortsüblich hinzunehmen. Sie stellen keine erhebliche Belästigung dar.

6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Das Gebiet liegt in einer Entfernung von > 25 m Luftlinie südlich der Bundesstraße 203 (B 203) und südwestlich der Straße „Südermühle“ (Landesstraße 149). Sowohl die B 203 als auch die L 149 sind in diesem Bereich freie Strecke.

6.1. Anbauverbotszone

Der nordöstliche Teil der 10. F-Planänderung befindet sich in der Anbauverbotszone der Landesstraße L 149 a. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u. a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Dies findet keine Anwendung, soweit das Bauvorhaben den Darstellungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

6.2. Denkmäler; Archäologisches Interessengebiet

In dem betroffenen Gebiet befinden sich gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen vom 21.07.2025 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 weiteren Bepanung des Plangebiets ist gegebenenfalls der Umgebungsschutz des Alten Bahnhofs zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem in einem archäologischen Interessengebiet. dieses dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Die Fläche befindet sich außerdem im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Siedlungsfläche und Brandgräberfeld) in einer Siedlungsgunstlage. Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potenzial dieser Planfläche vor. Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche daher durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

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.

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

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Archäologische Untersuchungen können zeitintensiv sein und sollten entsprechend eingeplant werden.

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.

Weiterhin wird auf § 15 verwiesen: 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.

6.3. Artenschutz

Für den Artenschutz erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur eine Vorabschätzung, eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt zur nachgeordneten B-Planaufstellung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Aussagen zu den Punkten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Erhaltungsgebote und
- Festsetzungen zu den vorhandenen Gehölzstrukturen und Knicks getroffen.
- Zudem wird geprüft, 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.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht Kapitel 8, ab Seite 18 verwiesen

7. Energieeinsparung/Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und vermehrtes Auftreten von Tornado-Ereignissen mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme- und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Demzufolge ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen.“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Gründächer produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Aufenthaltsqualität bei geringerem Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung insbesondere auf Garagen, Carports und Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet. Zur Veranschaulichung, wie die Kombination beider Anlagen aussehen kann, wird auf die Auszüge aus der BuGG-Fachinformation „Solar-Gründach“ verwiesen, einsehbar unter folgendem Link: https://www.bund-lemgo.de/download/FB_Solar_Gruendach_int.pdf.

Die **Erhaltung der neuzupflanzenden Bäume** ist durch den Klimawandel erschwert. Ausschlaggebend für eine lange Lebenszeit sind u. a. die Bodenstrukturen, der Wasserhaushalt und Schutzmaßnahmen. Daher ist für die neu zu pflanzenden Bäume Folgendes zu empfehlen:

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

- Bei Baumpflanzungen ist auf eine fachgerechte und standortgemäße Vorbereitung der Pflanzgruben zu achten. Aufgrund des Klimawandels kann es zu längeren Trockenperioden kommen. Damit die Bäume nicht vertrocknen und der langfristige Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann, ist der Einsatz von Baumrigolen zu prüfen.
- Die Wege und Plätze sollten so geplant werden, dass das Regenwasser über Rinnen zu den Bäumen geleitet wird.
- Das Pflanzloch muss so bemessen sein, dass es für das Wurzelwerk auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.
- Zum Schutz der Bäume vor »Sonnenbrand« sollten die Stämme mit einer Mischung als Kalk und anderen pflanzenstärkenden Stoffen „angestrichen“ werden. Die weiße Farbe reflektiert das Sonnenlicht und verhindert so, dass sich die Rinde zu schnell erwärmt. Da viele heimische Baumarten und vor allem junge Bäume eine relativ dünne Rinde besitzen, sind sie den hohen Temperaturen im Sommer und den Minusgraden im Winter fast schutzlos ausgesetzt. Die steigenden Sommerhöchsttemperaturen, kombiniert mit Dürrephasen, lassen die temperaturbedingten Rindenschäden stetig steigen. Eine mögliche Folge, ist das massive Auftreten von Pilzfäule, das ein Absterben des Stammes zur Folge haben kann.

In dem Zuge wird zur Förderung einer nachhaltigen urbanen Entwicklung die Anwendung der **Schwammstadt-Strategie** empfohlen. Das Konzept der Schwammstadt sieht vor, den vorhandenen Bäumen im Straßenraum oder auf den Grundstücken unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten. Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Diese Maßnahme dient der Versickerung und auch der Biodiversität. Sie leistet zudem einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinaus weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-Pkw, Elektroroller und Elektrofahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO₂-Emissionen.

Die Versorgung der neu entstehenden Bauflächen mit **Warmwasser und Heizungsenergie** ist durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO₂-neutral.

Die **Erhaltung durch Um- und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz** vermeidet effektiv die Entstehung von Abfällen und reduziert die aufgewendete Menge an Primärenergie.

Bei Neubauten wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als etwa Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht größtenteils aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan

und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO₂. Eine sinnvolle Alternative stellt auch Biocarbonbeton dar.

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglicht einen geringen Energiebedarf.

Die Anlage von „**Schotter- und Kiesgärten**“ ist durch den § 8 Nr. 1 der LBO untersagt. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab. Zum Vorteil des Naturschutzes und des Gemeindeklimas sollen die unbebauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig hergestellt und begrünt und bepflanzt werden. Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt primär die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, sodass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiterzunutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wiederverwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit die letzte Möglichkeit darstellen.

Den Städten und Gemeinden wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit den aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Abfällen (z. B. Bodenmaterialien, Fundamente, Holz etc.) umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen und aller anfallenden Abfälle zu betrachten. Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Gebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen. Auch ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden zum Einbau angeliefert werden. Zudem muss die Verwendung von Recyclingmaterial/ Schotter für die Zuwegungen und Stellflächen gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung beleuchtet werden.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden, z. B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden. Eine Dachbegrünung, auch bei kleineren Dachflächen wie Garagen oder Nebengebäuden, trägt zu einer Verdunstung des Regenwassers bei.

8. Umweltbericht

Erstellt durch die BBS Umwelt GmbH, Kiel; September 2025

Der Umweltbericht liegt derzeit als separates Dokument vor und wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle eingefügt.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von > 25 m Luftlinie südlich der Bundesstraße 203 (B 203) und südwestlich der Straße „Südermühle“ (Landesstraße 149 - Zubringer). Sowohl die B 203 als auch die L 149 sind in diesem Bereich freie Strecke. Neue direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 149 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung kann daher ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz erfolgen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus ergänzt mit Stellungnahme vom 31.07.2025 dass:

- die verkehrliche Erschließung ausschließlich über bereits vorhandene Zufahrten zu erfolgen hat,
- nach § 24 Absatz 3 StrWG eine Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
- für das weitere Verfahren eine Bewertung zu den verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 203 / „Südermühle“ (-L 149-) / „Bahnhofstraße“, im Rahmen ein Verkehrsuntersuchung für erforderlich gehalten wird.
- alle baulichen Veränderungen an der L 149 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abgestimmt werden müssen. 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 zulasten des Straßenbaulastträgers Land.
- aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenen Mindestsichtfelder gem. RAL (2012), Ziffer 6.6 von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten sind.
- bei 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.
- durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, 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.

- alle Lichtquellen so abzuschirmen sind, 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 den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen führen oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, nicht auf Straßengebiet der B 203 und der L 149 geleitet werden darf.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Vorgaben berücksichtigt bzw. weitergehend geprüft. Weitere Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die 10. Änderung des F-Plans nicht berührt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, Abwasserentsorgung, Breitband, Telekommunikation

Die Strom-, ggf. Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telefon und Breitband für die geplante Neubebauung erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden durch die Versorgungsträger hergestellt.

Anmerkungen der Versorgungsträger:

- Gemäß Stellungnahme des Wasserverbandes Norderdithmarschen (WVND) vom 02.07.2025 ist der vorhandene Baumarkt bereits an das Trinkwassernetz des WVND angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung des Plangeltungsbereiches ist das Versorgungsnetz des WVND zu erweitern. Über die detaillierte Umsetzung des Anschlusses an das bestehende Versorgungsnetz des WVND, wird im Rahmen der einzelnen Detailplanungen entschieden.
- Das SHNG Netzcenter Meldorf merkt mit Stellungnahme vom 30.06. 2025 an, dass eventuell ein 20m² Stationsplatz für SH-Netz/kundeneigen, vorgesehen werden muss.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z. B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Empfohlen wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

10.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich soll über Straßenkanäle der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden.

Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser eng mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH abzustimmen.

Der hydraulische Nachweis der Ableitung für Regen- und Schmutzwasser wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt.

10.3. Niederschlagswasser

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde/ Kreis Dithmarschen vom 21.07.2025 sind die Belange des Grundwassers als Schutzgut und etwaiges Baugrundrisiko in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Sielverbandes Tielenau. Verbandsgewässer werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht direkt betroffen.

Durch Neuversiegelung von Flächen bzw. den 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 gemäß A-RW Teil 1 zu erstellen.

Für die konkreten Maßnahmen zur Behandlung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Hierbei werden im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung folgende Punkte beachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt:

- In Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad wird die Notwendigkeit einer Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des zukünftigen B-Plangebiets geprüft.
Als weitere Maßnahme zur Regenrückhaltung könnte durch zusätzliche Dachbegrünung ein Teil des anfallenden Regenwassers verdunsten.
Die befestigten Flächen der Stellplätze und Zugänge könnten z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt werden. Neben den Flächen könnten Heckenstreifen angelegt werden, die zusätzlich Wasser von den befestigten Flächen aufnehmen und über die belebte Oberbodenzone versickern können.
- Sofern eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich ist, ist diese grundsätzlich entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu planen. Dabei sind bei der Planung der Versickerungsmulden die erforderlichen Abstände zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.
- Für den Bereich der Entwässerungsanträge wird der Nachweis nach DIN 1986-100 geführt.
- Da Starkregenereignisse deutlich über den Bemessungswerten liegen können, sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge wie Rückhaltesysteme, Verwaltungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist in der Pflicht, entsprechende Risikovorsorge zu treffen.

- Gegenüber der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH wird der Nachweis erbracht, 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).
- Die wasserrechtlichen Anforderungen zur Regenwassermengenbewirtschaftung (A-RW1-Betrachtung) werden berücksichtigt. Die entsprechenden Nachweise gegenüber den Aufsichtsbehörden werden belegt.

10.4. Abfallbeseitigung

Über die im Plangebiet voraussichtlich anfallenden Abfallmengen können heute noch keine Aussagen getroffen werden.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Dithmarschen (AWD) über die zentrale Abfallbeseitigung.

10.5. Löschwasser

Für den Löschwasser-Grundschatz ist die Gemeinde zuständig.

Für den Grundschatz von Gewerbebetrieben ist je nach Größe und Gefahr der Brandausbreitung eine, den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Industriebaurichtlinie entsprechende Löschwasserversorgung von 96 m³/h bis mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen. Den, ggf. über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarf (Objektschutz) hat der Betreiber / Eigentümer des Objektes sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Feuerwehrflächen sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Form der DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

11. Boden, -belastung, Minimierungsmaßnahmen

11.1. Boden

Gemäß der Bodenkarte für Schleswig-Holstein handelt es sich im Plangebiet um Podsol - Braunerde und stellenweise Pseudogley.

Die Übergangstypen Podsol-Braunerde und Braunerde-Podsol aus nährstoffarmen bis mittleren Sanden sind gut durchlüftet und durchwurzelbar. Ihre Wasser- und Nährstoffspeicherefähigkeit ist gering bis mittel. Grundsätzlich sind diese Böden für eine Regenwasserversickerung geeignet.

Der Pseudogley gehört zu den Stauwasserböden, die durch einen Wechsel von starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt sind. Der Böden ist dadurch meist nicht versickerungsfähig.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung

Die Gemeinde hat keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderungen, aus denen sich eine Untersuchungsanforderung in Hinblick auf eine Gefahrenforschung ergibt.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

11.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG - ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, und diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Hierbei ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, der sich an Erschließungsträger, Baufirmen und die Bauherrschaften richtet:

https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Um den o. g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, bittet die Bodenschutzbehörde regelmäßig, insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.

- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. zu unterteilen. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden sind die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs. 1 BBodSchV) besteht.
- Verfahrensfrei nach der § 62 LBO 2022 sind „selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen oberhalb dieser Kriterien bedürfen einer Genehmigung.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das der Einbauklasse Z1.1 entspricht. Es gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden.
- Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z. B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

11.4. Entsorgung von Böden

Seit dem 01.08.2023 gilt die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die erforderliche Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch auf nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Für den Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen, Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Ergänzend weist die untere Bodenschutzbehörde (uBB) des Kreises Dithmarschen mit Schreiben vom 21.07.2025 daraufhin, dass die Verwendung von extern angelieferten Mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB; z.B. Baggergut, **RC-Materialien**, etc.) für den Einbau in technische Bauwerke den Vorgaben der **Ersatzbaustoffverordnung (EBV)** unterliegen. Sofern MEB verwendet werden, sind der uBB entsprechende Dokumentationen über Analyseergebnisse und Einstufungen in Materialklassen sowie die jeweilige zulässige Einbauweise, vorzulegen.

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 ist unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzusprechen.

12. Flächenbilanz

Flächen	In ha
Gewerbliche Bauflächen	2,867
Sondergebiet	2,928
Änderungsbereiche gesamt	5,795

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Übersichtsplan mit gekennzeichnetem Änderungsbereich	4
Abbildung 2 - Luftbild mit gekennzeichnetem Änderungsbereich	5
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2021	6
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV	7
Abbildung 5 - Übersichtsplan der untersuchten Flächen	8
Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Karte Bestand (2001)	10
Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1991)	11

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Tellingstedt, den

.....

Bürgermeister