

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Planungsgruppe Steinberg
Planungsbüro
Schulstraße 10
25767 Albersdorf

nur per Mail an: k.steinberg@pg-stellbrink.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 26.01.2026
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

Sebastian Kraft
sebastian.kraft@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988 - 3341

31.03.2026

nachrichtlich:

Amtsvorsteher des Amtes Mitteldithmarschen
Fachdienst Bauverwaltung
Roggenstraße 14
25704 Meldorf

nur per Mail an: l.tanke@mitteldithmarschen.de

Landrat des Kreises Dithmarschen
FD Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung
Stettiner Straße 30
25746 Heide

nur per Mail an: hannes.lyko@dithmarschen.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)
im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 405);

• **10. Änderung des Flächennutzungsplans und**

- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel**
- **frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG**
- **Stellungnahme des Kreises Dithmarschen vom 18.02.2025**

Mit Schreiben vom 26.01.2026 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Sarzbüttel informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets und der Errichtung von Mitarbeiterunterkünften. Dafür ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche bzw. Festsetzung eines Gewerbegebiets und eines Gewerbegebiets mit besonderer Zweckbestimmung „Mitarbeiterunterkünfte“ vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Westerstraße“, westlich der „Hauptstraße (L 236)“ zentral im Gemeindegebiet. Der ca. 2,8 ha große Geltungsbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Sarzbüttel wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

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), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28), dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295) sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152).

Die Gemeinde Sarzbüttel ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung und deckt damit den örtlichen (wohnbaulichen und gewerblichen) Bedarf.

Grundsätzlich können gem. Kap. 3.7 Abs. 1 LEP-VO 2021 alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

In der Begründung wird dargelegt, dass es konkreten Erweiterungsbedarf des südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebs (Schwabe Zelte GmbH & Co. KG) gibt. Der Bedarf einer Erweiterung des Betriebs kann aus hiesiger Sicht nachvollzogen werden, sollte jedoch im weiteren Verfahren unter Bezug auf konkrete Flächengrößen plausibel dargelegt werden. Zusätzlich wird in der Begründung angeführt, dass mit der Darstellung zusätzlicher Entwicklungsflächen eine langfristige Flächenvorsorge für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden soll. Vor diesem Hintergrund sollte erläutert werden, ob sich in dem Plangebiet auch andere Betriebe ansiedeln sollen und wie sich der örtliche Bedarf an Gewerbe darstellt. In den Planunterlagen wurde bislang auf eine Standortalternativenprüfung verzichtet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichslage. Die Inanspruchnahme dieser Fläche sollte im Rahmen einer Standortalternativenprüfung nachvollziehbar dargelegt werden.

Zudem weise ich darauf hin, dass die derzeit geplante planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 1.4 des Bebauungsplans, großflächigen Einzelhandel als unzulässig einzuordnen

und damit im Umkehrschluss jeglichen nicht-großflächigen, selbständigen Einzelhandel zuzulassen, nicht ausreicht, um eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet im Sinne von Kapitel 3.10 Ziffer 7 der Fortschreibung 2021 des LEP zu gewährleisten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen zu treffen, 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), um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen. Dabei sind Ausnahmen für selbständigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall grundsätzlich möglich. Die Begründung einer vorbereitenden Bauleitplanung ist dahingehend entsprechend zu konkretisieren. Auf das beigegefügte Merkblatt mit dem Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan weise ich hin.

Die Planungsabsichten können zurzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Planunterlagen sollten überarbeitet und vervollständigt werden. Auf die Stellungnahme des Kreises Dithmarschen vom 18.02.2026 weise ich in diesem Zusammenhang hin.

Eine abschließende Stellungnahme ergeht im weiteren Verfahren.

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

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

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu berücksichtigen sind. Ich gehe davon aus, dass die Notwendigkeit der Aufstellung eines Schallgutachtens hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen geprüft wird und entsprechende Ausführungen in die Begründung und ggf. als Festsetzung aufgenommen werden.
- Um in der gemeindlichen Abwägung allen zu ermittelnden Belangen wie die Ansprüche auf gesunden Wohnen und Arbeiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gerecht werden zu können, muss sich die Gemeinde weiter mit der konkreten Lärmsituation auseinandersetzen. Vorliegend soll direkt angrenzend an ein Wohngebiet ein Gewerbegebiet entstehen. Sind Überschreitungen der relevante Orientierungswerte bzw. der Immissionswerte möglich, so ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu prüfen, ob und mit welchen Mitteln gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Ich verweise diesbezüglich auch auf die Ausführungen des Kreises Dithmarschen vom 18.02 zum Thema

Trennungsgrundsatz und Standortwahl und bitte um Beachtung.

- Vorliegend sollen in einem Teilbereich in Seecontainern Montageunterkünfte entstehen. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierzu können auch Beherbergungsbetriebe gehören (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 129. EL August 2020, § 8 BauNVO, Rn. 24.). Demnach können grundsätzlich auch Unterkünfte in einem geplanten Gewerbegebiet entstehen, da diese nicht zwangsläufig gebietsuntypisch sind. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung sind diese jedoch nur solange zulässig, solange in den Unterkünften nicht gewohnt wird oder diese wohnähnlich genutzt werden, weil sie dann dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes, der ein Wohnen grundsätzlich nicht vorsieht, nicht mehr entsprechen (vgl. BVerwG, U. v. 29.04.1992 – 4 C 43/89 – juris Ls., BayVGh, U.v. 16.02.20215 – 1 B 12.648 – juris Rn. 25). Gewerbegebiete dienen ihrer Zweckbestimmung in § 8 Abs. 1 BauNVO nach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, zugelassen werden. Damit wird schon aus der Zweckbestimmung und der Regel- und Ausnahmebebauung deutlich, dass Gewerbegebiete nicht der Deckung des allgemeinen Wohnbaubedarfes dienen. Die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeitende sollte daher vorrangig im für Wohnnutzungen vorhandenen Siedlungszusammenhang erfolgen. Deshalb ist der konkrete Bedarf von betriebsnotwendigen Wohnnutzungen darzulegen und soweit die Notwendigkeit für betriebsbezogenes Wohnen über das bereits bestehende Maß hinaus besteht, bedarf dies einer entsprechend nachvollziehbaren Darlegung. Jedenfalls läuft die Zulassung von Mitarbeiterwohnungen in einem Gewerbegebiet dem Gebietszweck zu wider.

Ich weise zudem darauf hin, dass grundsätzlich zwischen Wohnen und Beherbergung unterschieden wird. Eine wohnähnliche Nutzung ist dem Wohnen zuzuordnen. Das Vorhaben muss sich einer Nutzungsart des Baurechts zuordnen lassen. Die Abgrenzung von Wohnen zu Beherbergungsbetrieb ist teilweise schwierig. Hierbei sind u. a. die Raumaufteilung, Aufenthaltsdauer und etwaige Dienstleistungen des Vermieters zu berücksichtigen. Die Abgrenzung muss daher stets im jeweiligen Einzelfall erfolgen. Dazu sollten weitere Unterlagen vorgelegt werden. Insbesondere sollte ersichtlich werden, ob die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises oder ob hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen.

gez. Sebastian Kraft

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Planungsgruppe Stellbrink
z. Hd. Herr Kevin Steinberg
Schulstraße 10
25767 Albersdorf

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 23.01.2026/
Mein Zeichen: Sarzbüttel-Fplanänd10-Bplan10/
Meine Nachricht vom: /

Yvonne Heines
yvonne.heines@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-37
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 05.02.2026

Gemeinde Sarzbüttel

Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L236)“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Steinberg,

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.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Frau Mirjam Briel (Tel.: 04551 – 8948 673; Email: mirjam.briel@alsh.landsh.de).

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 Denkmalen 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 Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Grabhügel und Urnenfund). 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.

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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Yvonne Heines

per e-mail

Bearbeitet von Nadine Goy

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
26.01.2026

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2026.01.00438

Durchwahl
0511-643-3058

Hannover
12.02.2026

E-Mail:
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L236)“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Unterrichtung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den [NIBIS®](#) Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nadine Goy

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Planungsgruppe Stellbrink
Kevin Steinberg
Schulstraße 10
25767 Albersdorf
Per E-Mail an: k.steinberg@pg-stellbrink.de

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland

Landesverband
Schleswig-Holstein e. V.
(BUND SH)

Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Tel. +49 431 66060-0
Fax +49 431 66060-33

info@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Bearbeitung durch:
Wencke Lehmacher,

Kreisgruppe Dithmarschen

E-Mail:
info@bund-dithmarschen.de

Kiel, 16.02.2026

Stellungnahme zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 10 – Gemeinde Sarzbüttel (Gewerbegebiet)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND bedankt sich für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Der BUND erkennt die Notwendigkeit einer geordneten gewerblichen Entwicklung grundsätzlich an. Gleichwohl sind die Belange von Natur, Umwelt, Landschaft und Mensch bei einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen besonders sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen. Auf Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Standortwahl und Flächeninanspruchnahme

Mit der Planung wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Flächenverbrauchs in Schleswig-Holstein ist aus Sicht des BUND nachvollziehbar darzustellen,

- welche innerörtlichen oder bereits vorbelasteten Standortalternativen geprüft wurden,
- warum diese nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind und
- weshalb der nun gewählte Standort als vorzugswürdig bewertet wird.

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist im Umweltbericht ausdrücklich und konkret auf den Einzelfall bezogen abzuarbeiten.

2. Artenschutzrechtliche Belange

Die vorgelegte artenschutzrechtliche Fachprüfung (ASF) stellt eine wesentliche Planungsgrundlage dar. Aus Sicht des BUND ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass

- die Erfassungen alle planungsrelevanten Artengruppen vollständig abdecken (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien),
- die Kartierzeiträume den fachlichen Standards entsprechen,
- die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan übernommen werden,
- bei verbleibenden Beeinträchtigungen konkrete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt und gesichert werden.

Der Umweltbericht sollte die Ergebnisse der ASF zusammenfassend und für die Abwägung gut nachvollziehbar darstellen.

Spendenkonto
Förde Sparkasse
IBAN
DE33 2105 0170 0092 0060 0600 06
BIC NOLADE 21 KIE

Geschäftskonto
Förde Sparkasse
IBAN
DE35 2105 0170 0092 0030 60
BIC NOLADE 21 KIE

Vereinsregister
Kiel VR 2794 KI
Steuernummer
20/290/75910

Der BUND ist eine anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

3. Boden, Wasserhaushalt und Vorbelastungen

Die vorgelegte Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 wird begrüßt. Gleichwohl sind im weiteren Verfahren folgende Punkte zu präzisieren:

- Welche konkreten bodenkundlichen Daten liegen den Annahmen zur Versickerungsfähigkeit zugrunde?
- Wie wird trotz zusätzlicher Versiegelung eine möglichst ortsnahe Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet?
- Können negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen und Vorfluter sicher ausgeschlossen werden?

Angesichts zunehmender Starkregenereignisse sind Aussagen zur Überflutungsvorsorge und zur Klimaanpassung zwingend erforderlich.

Darüber hinaus weist der BUND darauf hin, dass aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen eine verbreitete Belastung landwirtschaftlich genutzter Böden mit Rückständen von Pflanzenschutzmitteln belegen. Vor diesem Hintergrund sollte im Umweltbericht geprüft werden,

- ob im Plangebiet von einer solchen Vorbelastung auszugehen ist und
- wie diese bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Eingriffsregelung berücksichtigt wird.

4. Immissionsschutz (Lärm)

Das schalltechnische Gutachten ist im Umweltbericht nachvollziehbar auszuwerten. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- betriebsbedingte Geräusche einschließlich Anliefer- und Abfahrtsverkehr,
- mögliche Nacht- und Randzeiten,
- vorhandene Vorbelastungen im Umfeld.

Sofern die Einhaltung von Richtwerten nur unter bestimmten Betriebsannahmen möglich ist, sind entsprechende organisatorische oder bauliche Auflagen verbindlich festzusetzen.

5. Landschaftsbild und Ortsrand

Das Plangebiet liegt am Übergang zur freien Landschaft. Für eine landschaftsverträgliche Einbindung sind aus Sicht des BUND erforderlich:

- eine wirksame und dauerhaft gesicherte Eingrünung,
- eine Begrenzung der Baukörperwirkung,
- die Vermeidung harter Siedlungsränder.

Diese Aspekte sollten im Umweltbericht konkretisiert und planerisch abgesichert werden.

6. Eingriffsregelung und Ausgleich

Bereits auf Ebene des Vorentwurfs ist eine nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich. Der BUND erwartet, dass

- Ausgleichsmaßnahmen flächenscharf benannt und fachlich begründet werden,
- deren dauerhafte Sicherung dargestellt wird und
- qualitative Aspekte der Böden bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Vorbelastete oder in ihrer ökologischen Funktion eingeschränkte Flächen können Eingriffe nur eingeschränkt kompensieren und sind entsprechend kritisch zu bewerten. Eine bloße Benennung von Ökokonten ohne konkrete Maßnahmenbeschreibung wird als nicht ausreichend angesehen.

Der BUND bittet darum, die genannten Punkte im weiteren Verfahren vertieft zu bearbeiten und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Eine abschließende Bewertung bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten. Wir bitten um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A. Wencke Lehmacher



Kreis Dithmarschen Der Landrat

Kreis Dithmarschen · Postfach 16 20 · 25736 Heide

Planungsgruppe Stellbrink
Schulstraße 10
25767 Albersdorf

Fachdienst Bau, Naturschutz
und Regionalentwicklung

Stettiner Straße 30
25746 Heide

Auskunft
Hannes Lyko

Telefon: 0481/97-1882
Fax: 0481/97-1882
oder 0481-97221882
hannes.lyko@dithmarschen.de

Zimmer 601

Ihre Zeichen/Nachricht vom
23.01.2026

Mein Zeichen
221/31

Heide,
18.02.2026

Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel

Sehr geehrter Herr Steinberg,

mit Mail vom 23.01.2026 haben Sie mich als Behörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an den o.g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Sarzbüttel beteiligt.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung, insbesondere des ansässigen Betriebes Schwabe Zelte GmbH zu schaffen.

Insgesamt fällt in den Planunterlagen auf, dass zahlreiche Aussagen nicht konsistent und in sich schlüssig sind. Teilweise gibt es Aussagen die widersprüchlich sind. Mitunter fehlen Erläuterungen zu zentralen Planungsinhalten. Dies erschwert die Nachvollziehbarkeit der Planung unnötig.

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes heißt es, dass es Ziel der Planung ist, die *„Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen von Gewerbetreibenden aus der Gemeinde nachzukommen. Diese sollen voraussichtlich der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG dienen“*.

Eine Flächenvorsorge für einen ortsansässigen Betrieb ist gemäß Landesentwicklungsplan für alle Gemeinden unabhängig ihrer zentralörtlichen Funktion möglich. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung ortsangemessener Betriebe denkbar. Die Aussagen sollten noch einmal kritisch überprüft werden, wenn es sich bei der Planung ausschließlich um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes handelt, sollte dies auch entsprechend beschrieben werden. Wenn auch die Ansiedlung anderer Betriebe möglich sein soll, ist ein entsprechender Bedarf darzulegen. Bisher ist dies den Planunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen.

Kreis Dithmarschen
Telefon: 0481/97-0
Fax: 0481/97-1499
info@dithmarschen.de
www.dithmarschen.de

fd-bau-naturschutz-und-
regionalentwicklung
@dithmarschen.de

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag:
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 17.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Westholstein
IBAN: DE47 2225 0020 0084 5000 11
BIC: NOLA DE 21 WHO

Gläubiger-ID: DE43 ZZZO 0000 0233 48
Umsatzsteuer-Nummer: 1829317016
Ust.ID-Nummer: DE 134806570

Dithmarschen
Wat anners

In den Planunterlagen wird auf eine explizite Standortalternativenprüfung verzichtet. Die wird damit begründet, dass die vorliegende Planung ausschließlich eine Betriebserweiterung ermöglichen soll. Grundsätzlich ist es richtig, dass die Standortwahl bei Betriebserweiterungen räumlich stark eingeschränkt sein kann. Im vorliegenden Fall, vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes, sollte sich die Gemeinde aber sehr wohl damit auseinandersetzen, ob der gewählte Standort, der am besten geeignete Standort ist. Im Umfeld des Betriebssitzes sind andere Standorte nicht grundsätzlich auszuschließen.

In den Planunterlagen wird beschrieben, dass es sich bei den für die Erweiterung ausgewählten Flächen, um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Diese Aussage ist nicht korrekt, vielmehr handelt es sich bei den gewählten Flächen um eine Außenbereichszunge. Richtig ist, dass die Fläche städtebaulich stark durch die an drei Seiten angrenzende Bebauung geprägt ist. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich entspricht dem Grundsatz eine behutsamen Siedlungsabrundung. Allerdings handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung, insbesondere im Norden und Westen um Wohnbebauung, was ein erhebliche Konfliktpotenzial mit der geplanten gewerblichen Nutzung bedeuten kann. In diesem Zusammenhang weise ich auf den Trennungsgrundsatz hin, der darauf abzielt unverträglich Nutzungen räumlich zu trennen.

Seitens des Kreises bestehen, aufgrund der fehlenden Standortalternativenprüfung und der mangelnden Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz, aktuell noch Bedenken gegen die Planung. Meine Hinweise und die Hinweise der intern beteiligten Fachbehörden und Dienststellen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Untere Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sarzbüttel bestehen Bedenken.

In Kap. 3 ‚Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl‘ der Begründung sollte die Lage der Fläche im baurechtlichen Außenbereich (nicht Außenbereich im Innenbereich, nicht Lage eingebunden in den Siedlungszusammenhang) objektiv dargestellt werden. Insbesondere handelt es sich nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht um eine vorrangige Innutzungsnahme einer „bereits integrierte Flächen“, was dazu führt, dass „zusätzliche Eingriffe in den unbebauten Außenbereich vermieden bzw. minimiert werden“. Im Gegenteil ist zu befürchten, dass der örtliche Zeltverleih in der näheren Zukunft weitere Flächen im Außenbereich gewerblich nutzen möchte, um eine Verbindung zu seinen derzeit noch vom Siedlungskörper abgesetzten Flächen im B-Plan Nr. 6 der Gemeinde herzustellen. Offensichtlich handelt es sich hier um ein sehr flächenintensives Gewerbe, so dass sich trotz der Ortsansässigkeit des Betriebes die Frage nach der Ortsangemessenheit in einem Dorf mit rund 700 Einwohnern stellt. Diese Frage sollte auch kritisch in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung behandelt werden. Die Auffassung, dass eine Standortalternativenprüfung nicht erforderlich sei, weil es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes handelt wird nicht geteilt. Zwischen der zu entwickelnden Fläche und dem bestehenden Gewerbestandort liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Baugrundstück im Außenbereich sowie zwei vorhandene Knicks. Es handelt sich also nicht um eine klassische Standorterweiterung.

Die Argumentation bezüglich der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kap. 5.5.1 ist nicht nachvollziehbar. Obwohl es zu zahlreichen Versiegelungen kommen wird und das Grundwasser nur etwa einen Meter unter Gelände ansteht, werden hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser „keine negativen Auswirkungen“ oder „keine erheblichen Umweltauswirkungen“ erwartet. Begründet wird dies dadurch, dass die F-Planänderung die Versiegelungen lediglich vorbereitet. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird argumentiert, dass „sich das Gebiet derzeit schon in einem vorbelasteten Zustand befindet“ und daher „die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung auf das Landschaftsbild als gering zu beurteilen“ sind. „Insgesamt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.“ Einen Maisacker als Vorbelastung für das Landschaftsbild (nicht für den Naturhaushalt oder die Tierwelt) zu bewerten und daraus zu folgern, dass die Errichtung einer Gewerbefläche dann auch keinen großen Unterschied mehr für die optische Wirkung des Landschaftsausschnittes macht, ist fachlich nicht haltbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 10

Offenbar soll der Bebauungsplan ausschließlich der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Schwabe dienen, dennoch wird der Bebauungsplan als „Angebotsplan“ aufgestellt. Insofern stellt sich die Frage, inwieweit die geplante Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Schallgutachten von einer konkreten Nutzung ausgeht und diese für das Gutachten zugrunde legt. Der Bebauungsplan ist allerdings als Angebotsplan konzipiert und lässt alle gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zu. Ggf. wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Fall zielführend.

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind. Dabei sind die im Plangebiet theoretisch möglichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Planunterlagen setzen sich nicht mit der Bedarfslage im Hinblick auf die Mitarbeiterunterkünfte auseinander. Es bleibt völlig unklar, welche Mitarbeiter dort untergebracht werden müssen/sollen. Außerdem bleibt unklar, ob die Unterkünfte dauerhaft oder nur temporär genutzt werden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die geplante Festsetzung zur zulässigen Grundfläche der Unterkünfte unverständlich ist. Hier sollte eine eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung getroffen werden. Auch ein Bezug zu Standard-Seecontainern ist fragwürdig, insbesondere wenn dann doch eine Spanne für die zulässige Nutzfläche angegeben wird.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die städtebauliche Qualität einer Containerlösung mitunter fragwürdig ist. Eine massive Bauweise ist vor diesem Hintergrund sicherlich zu bevorzugen. Mit dem Aspekt der städtebaulichen Qualität, sollte sich die Gemeinde noch einmal explizit auseinandersetzen.

In den Planunterlagen sollte zudem dargelegt werden, um welche Wohnformen es sich handelt und ob diese ggf. Auswirkungen auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen haben.

Insgesamt sind die Ausführungen zur geplanten Nutzung für Mitarbeiterunterkünfte nicht aussagekräftig genug.

In der Zusammenfassung des Schallgutachtens wird ein Betriebsleiterwohnen erwähnt. Dies widerspricht der textlichen Festsetzung, die Betriebsleiterwohnen ausschließt.

Seitens des Kreises bestehen im Hinblick auf die unklare Bedarfslage, die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzung und unbestimmte Festsetzungen noch Bedenken gegen die Planung. Meine Hinweise sowie die Hinweise der intern beteiligten Fachbehörden und Dienststellen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Untere Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Planzeichnung fehlt die nachrichtliche Übernahme eines vorhandenen Knicks (gesetzlich geschütztes Biotop) zwischen Hauptstraße und Gewerbegebiet. Auch der Knickschutzstreifen sollte dort ergänzt werden. Nach der Begründung soll die vorhandene Feldzufahrt im Südosten auch zukünftig als Zufahrt zum Gewerbegebiet dienen. Ich rege an, den Zufahrtsbereich in der Planzeichnung festzusetzen.

Sofern sich am Ostrand innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein Knick befindet, sollte dieser in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

Ein Knickschutzstreifen muss auch zu den Knicks auf dem Grundstück der Tierarztpraxis festgesetzt werden. Es handelt sich um Knicks mit Ausgleichsfunktion. Für den Knickschutzstreifen muss zudem noch textlich festgesetzt werden, dass dort bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Lagerflächen unzulässig sind. Ansonsten sind erhebliche Be-

eintrüchtigungen der Knicks zu befürchten. Grundsätzlich empfehlen wir, Knicks durch entsprechende Kompensation und Festsetzungen zu entwidmen, wenn diese an neue Baugebiete angrenzen.

Um die Auswirkungen auf die Bäume auf den Knicks, die Straßenbäume und die Verkehrsinsel abschätzen zu können, sollten diese in der Planzeichnung dargestellt werden.

Der 1. Absatz in der Begründung auf S. 2 sollte noch einmal inhaltlich überarbeitet werden. Es werden Zusammenhänge hergestellt, die nicht bestehen.

Nach der textlichen Darstellung in Kap 7.1.2 der Begründung (auch in Kap. 7.3.6, 7.5.1 u. 7.5.2) werden „alle vorhandenen und gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks ... in ihrem Bestand erhalten und es wird zusätzlich ein 2 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt“. Der Knickschutzstreifen muss eine Breite von mindestens 3 m aufweisen und am Knickwallfuß beginnen, ansonsten muss von erheblichen Beeinträchtigungen der Knicks durch das Vorhaben ausgegangen werden. Die Begründung und ggf. die Planzeichnung müssen entsprechend geändert werden.

In Kap. 7.1.2 wird ebenfalls beschrieben, dass für die Rasenfläche kein Eingriff vorbereitet werden soll (auch Kap. 7.5.1 u. 7.6.2). Die Rasenfläche wird allerdings als Private Straßenverkehrsfläche dargestellt. Eine textliche Festsetzung, die hier den Erhalt der Rasenfläche sichert, fehlt. Die Aussagen in der Begründung sollten daher umformuliert werden.

Auf S. 20 der Begründung heißt es zum Knick zwischen festgesetztem Gewerbegebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche: „Von der an das Ackerfeld angrenzende Knickstruktur liegen nur ca. 15 m im Maßnahmenareal.“ Diese Aussage sollte noch einmal überprüft werden. Die Hauptstraße verläuft auf einer Länge von ca. 55 m im Plangebiet. Der in Rede stehende Knick begleitet die Hauptstraße auf ganzer Länge. Lediglich im äußersten Südosten des geplanten Gewerbegebiets existiert eine gut 8 m breite Feldzufahrt, sodass der Knick eine Länge von ca. 46 m aufweisen müsste.

In der Begründung ist die Brutzeit der Bodenbrüter bei den Bauzeiten für die Baufeldräumung missverständlich angegeben. Es wird auf eine „o. g. Brutzeit“ verwiesen (s. S. 34). Allerdings wird im Text davor lediglich der Zeitraum genannt, in dem die Baufeldräumung erfolgen kann und das ist gerade nicht die Brutzeit. Es sollten eindeutige Formulierungen gewählt werden. Zudem darf bei einer Vergrämung durch Flatterbänder das Raster der aufgestellten Stangen nur eine maximale Weite von 10 m aufweisen, nicht 15-20 m. So steht es im Übrigen auch im Artenschutzgutachten.

Ich rege an, einen Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf der Planzeichnung abzudrucken, damit die Bauzeitenregelungen im Baugenehmigungsverfahren nicht untergehen. Sofern baurechtlich möglich, können die Bauzeitenregelungen alternativ auch als textliche Festsetzungen formuliert werden. Auch die insektenfreundliche Außenbeleuchtung sollte textlich festgesetzt werden.

Der Eingriffsbilanzierung kann noch nicht gefolgt werden. Grundsätzlich ist immer von dem auszugehen, was der B-Plan maximal zulässt. Für die im Norden festgesetzte private Straßenverkehrsfläche kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Deck- und Tragschichten hergestellt oder mit Rasengittersteinen ausgeführt wird, weil keine entsprechende textliche Festsetzung erfolgt. In der Eingriffsbilanzierung ist von einer Vollversiegelung auszugehen und der Ausgleichfaktor von 0,5 (statt 0,3) zu verwenden. Auch Eingriffe in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.

Bisher werden keine Kompensationsmaßnahmen benannt. In der Entwurfsfassung der Bauleitplanung sind diese darzustellen, damit Stellungnahmen hierzu möglich sind.

In Kap. 7.7 ‚Anderweitige Planungsmöglichkeiten‘ ist Raum für die Benennung von Planungsvarianten, die mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden wären und für die Erläuterung der Gründe, die für die gewählte Planungsvariante im Vordergrund stehen. Bisher werden allerdings nur Aspekte aufgezählt, die anders geplant werden könnten („Ausrichtung der Baufenster, der Ausweisung der Gewerbefläche [z.B. ohne Zweckbestimmung – Mitarbeiterunterkünfte –], der Höhenbegrenzung

und Stellplatzmöglichkeiten“), ohne aber weiter darauf einzugehen. Denkbar wären aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde für diese Planung z. B. breitere Grünflächen zu den angrenzenden Wohnnutzungen, die auch eine Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes von Wohnen und Gewerbe verdeutlichen würde. Ich rege daher an, in diesem Kapitel auf Planungsalternativen näher einzugehen.

Auf S. 13 des Artenschutzgutachtens findet sich im letzten Absatz die Formulierung „am Ende der Bauausschlusszeit Ende Februar“. Da „Ende Februar“ am Ende der zulässigen Bauzeit liegt, sollte die Formulierung lauten „am Ende der zulässigen Bauzeit Ende Februar“. Die Bauausschlusszeit ist in diesem Fall die Brutzeit der Bodenbrüter, die vom 01.03. bis zum 15.08. reicht. Zudem sollte in diesem Absatz ein Tippfehler korrigiert werden: statt 16.08. – 28./210.2. muss es 16.08. – 28./29.2. heißen. Ein weiterer Tippfehler befindet sich auf S. 14, 2. Absatz: statt § 310 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG muss es § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG heißen. Es scheint sich hier um einen methodischen Fehler zu handeln. An verschiedenen weiteren Stellen des Dokumentes wurde die 9 durch eine 10 ersetzt.

Untere Wasserbehörde

Wasserrechtliche Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung:

Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet an die öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen wird. In der Begründung sollte die Schmutzwasserbeseitigung mit aufgenommen werden. Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken bei der Abwasserbehandlung über die Abwasserteichanlage Sarzbüttel, wenn es bei dem angesprochenen Gewerbebetrieb bleibt. Ansonsten sind entsprechende Vorbehandlungsanlagen für „spezielles“ Abwasser aus dem Gewerbegebiet vorzusehen.

Keine Bedenken gegen die Niederschlagswasserbeseitigung, wenn eine Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachweislich möglich ist. Es sind entsprechende Einleitungsanträge bei der Wasserbehörde zu stellen.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken, sofern alle Erd- und Tiefbauarbeiten unter Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Normen und Richtlinien nach dem Stand der Technik ausgeführt werden und eine negative Beeinflussung des Bodens und des Grundwassers somit ausgeschlossen ist.

Die eingereichten Unterlagen enthalten bislang keine Angaben zum vorsorgenden Bodenschutz, wie etwa Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen oder Vernässungen. Da entsprechende Vorgaben spätestens im Rahmen des Bauantrags als Auflage formuliert werden, sollten diese Aspekte zeitnah berücksichtigt werden.

Beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind gemäß § 6 Abs. 9 BBodSchV Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Verdichtungen, die im Rahmen der bergbaulichen Gewinnung erforderlich sind. Die zuständige Behörde kann Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen gemäß § 6 Abs. 12 BBodSchV verlangen.

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.

Sofern der Bodenaushub/Bauschutt der Baumaßnahme nicht unmittelbar auf dem Herkunftsgrundstück wieder eingebaut wird, ist dieser als Abfall zur Verwertung einzustufen (§ 3 Abs. 1 KrWG). Der Besitzer ist verpflichtet, diesen gemäß § 7 KrWG vorrangig zu verwerten. Die Verwertung muss schadlos und ordnungsgemäß erfolgen, was durch die Einhaltung der Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sicherzustellen ist. Zu diesem Zweck ist das Material nach den Vorgaben

der LAGA PN 98 zu beproben, auf die in der Anlage 1 genannten Parameter zu untersuchen und nachfolgend in Abhängigkeit der Materialwerte zu klassifizieren.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Maßnahme.

In dem betroffenen Gebiet und in der Umgebung gibt es keine Bau- oder Kulturdenkmäler.

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Es liegt jedoch fast vollständig in einem archäologischen Interessengebiet. Diesbezüglich ist die Stellungnahme des zuständigen Archäologischen Landesamtes zu berücksichtigen. Die UD des Kreises Dithmarschen schließt sich dieser Stellungnahme an.

Brandschutzdienststelle

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend den hier vorgelegten Antragsunterlagen können Bedenken hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung folgender Punkte zurückgestellt werden:

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h über zwei Stunden dauerhaft vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m³/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) vom Objekt entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge muss innerhalb eines Umkreises von 300m nachgewiesen werden.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten.

Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Lage und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen abzustimmen.

Um baurechtlich Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten, bei denen der 2. Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr führt (vgl. §5 Landesbauordnung SH), sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten und Bewegungsflächen auf dem Grundstück herzustellen.

Seitens der intern beteiligten **unteren Bauaufsichtsbehörde** sowie der Straßenverkehrsbehörde wurden keine Hinweise oder Bedenken zu den vorgelegten Planunterlagen vorgebracht.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hannes Lyko

nachrichtlich:

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6
Ausschließlich per Mail an: sebastian.kraft@im.landsh.de

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Abteilung Bauen und Wohnen, IV 5
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Ausschließlich per Mail an: lisamarie.luplow@im.landsh.de

Planungsgruppe Stellbrink
Schulstr. 10
25767 Albersdorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 23.01.2026

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
8 56 50/51

Durchwahl (04 81) 68 08 - 33
Ilona Urbahns

Hemmingstedt
25.02.2026

Stellungnahme: **Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel „Erweiterung der Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG“**

Bezug: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB**

Der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen und der ihm angeschlossene Sielverband Südermiele (56) haben gegen den vorgenannten Plan keine Bedenken wenn nachstehende Auflagen eingehalten werden:

- Verbandsanlagen sind nicht unmittelbar betroffen.
- *Lt. Entwässerungskonzept ist vorgesehen das Niederschlagswasser über oberirdische Mulden/Becken zu versickern. Im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie durch die Vorlage eines Baugrundgutachtens ist zu überprüfen, ob diese angenommenen Bewirtschaftungsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt werden können.*
Dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen ist dies ebenfalls nachzuweisen.
- Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächenwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, weise ich im Vorwege darauf hin, dass die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.

S:\sv\ststellung\Bebauungsplan\56_Sarzbüttel B-Plan Nr. 10 und 10. Änderung F-Plan_Schwabe Zelte_fühz. Beteiligung.docx





Mit freundlichen Grüßen

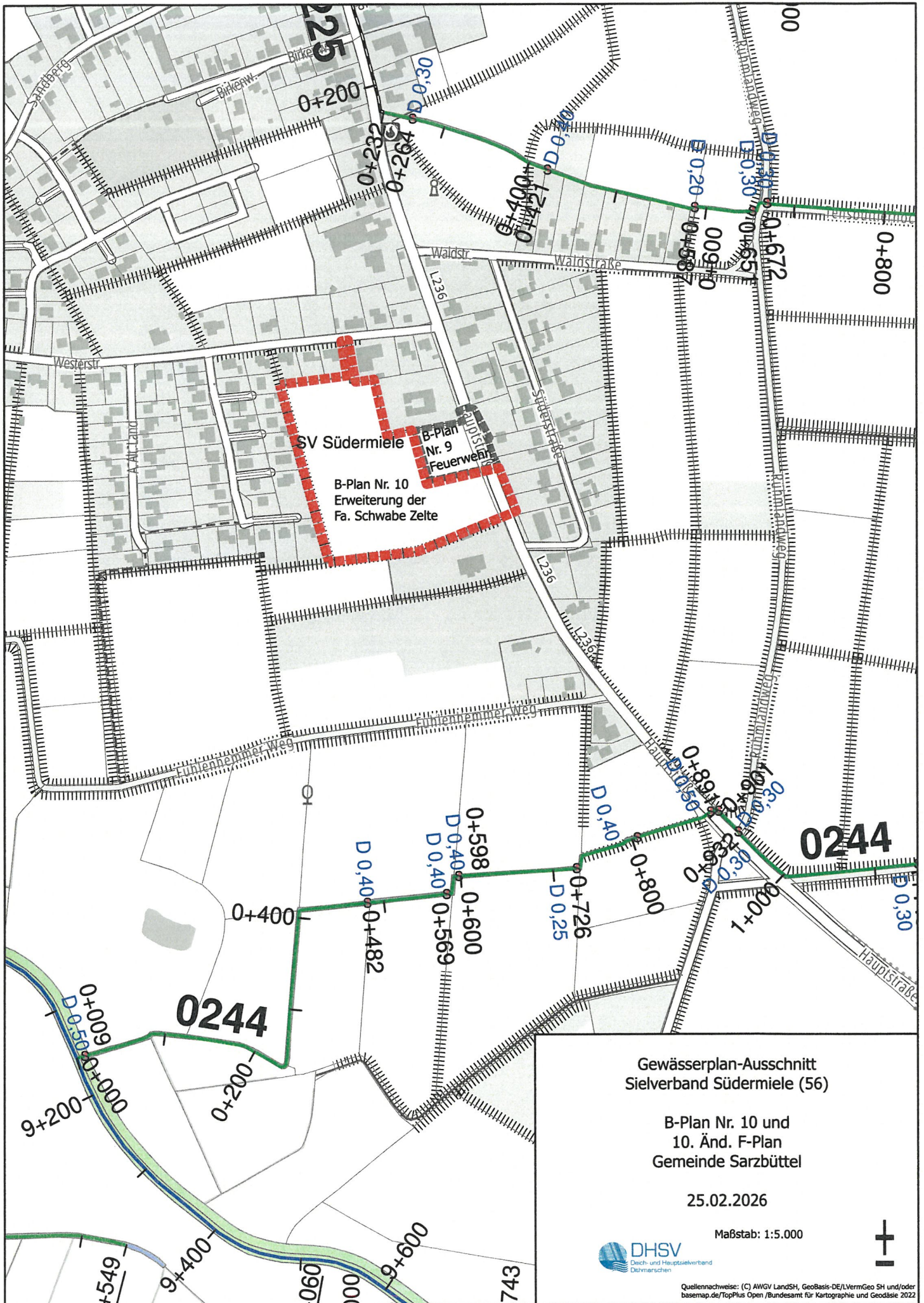
i. A. *Ilona Urbahns*

Ilona Urbahns

Anlagen:
Gewässerplanausschnitt

Nachrichtlich:

Sielverband Südermiele
Herrn Verbandsvorsteher
Klaus-Heinrich Glindemann
Koogstraße 6
25785 Sarzbüttel



Gewässerplan-Ausschnitt
Sielverband Südermiele (56)

B-Plan Nr. 10 und
10. Änd. F-Plan
Gemeinde Sarzbüttel

25.02.2026

Maßstab: 1:5.000



Quellennachweise: (C) AWGV LandSH, GeoBasis-DE/LVermGeo SH und/oder
basemap.de/TopPlus Open /Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

Landesnatschutzverband - AG Geobotanik - Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft
Landesangelverband - Landesjagdverband – Schleswig-Holsteinischer Heimatbund
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Schutzstation Wattenmeer - Verein Jordsand

Tel.: 0431 / 93028, Fax: 0431 / 92047, eMail: AG-29@LNV-SH.de, Internet: www.LNV-SH.de

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

Planungsgruppe Stellbrink

Schulstraße 10
25767 Albersdorf

Ihr Zeichen / vom
- / 23.01.2026

Unser Zeichen / vom
Sr 87-88 / 2026

Kiel, den 25.02.2026

Gemeinde Sarzbüttel

Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L236)“

-frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.

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.

Rein vorsorglich teilen wir bereits an dieser Stelle mit, dass die AG-29 folgende Ergänzung der Satzung im Teil B (Text) für notwendig erachtet:

Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe (< 8m) anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten. Es ist für eine kurze Beleuchtungsdauer (Bewegungsmelder) zu sorgen.

Begründung:

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Vor diesem Hintergrund ist die

Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 2.700 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer (z.B. über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) zu achten.

Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Sabine Schroeter

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und
Tourismus | Postfach 7128 | 24171 Kiel

Planungsgruppe Stellbrink

Schulstraße 10

25767 Albersdorf

nur per E-Mail an:

k.steinberg@pg-stellbrink.de

nachrichtlich:

Kreis Dithmarschen

Der Landrat

- Straßenverkehrsbehörde -

25746 Heide

nur per E-Mail an:

fd-strassenverkehr@dithmarschen.de

LBV.SH

Standort Itzehoe

Breitenburger Straße 37

25524 Itzehoe

nur per E-Mail an:

birte.assmann@lbv-sh.landsh.de

Ihr Zeichen: /

Ihre Nachricht vom: /

Mein Zeichen: /

Meine Nachricht vom: /

Dennis Thomsen

dennis.thomsen@wimi.landsh.de

Telefon: +49 431 988-4716

Telefax: +49 431 988 617-4716

27. Februar 2026

**10. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr.
10 der Gemeinde Sarzbüttel**

hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.01.2026 haben Sie zu oben genannten Verfahren zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert. 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).

Die Plangebiete sind weitestgehend identisch.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist lediglich um Straßenverkehrsflächen im östlichen und nördlichen Bereich erweitert.

Das Gebiet liegt westlich der „Hauptstraße“ (Landesstraße 236 -L 236-).

Die L 236 ist in diesem Bereich freie Strecke.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen **keine Bedenken**, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gemäß § 30 (1) 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 Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der L 236, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für die Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Anbaubeschränkungszone ist in der Planzeichnung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes mit Maßangabe (40 m) durchgängig entlang der L 236 darzustellen.

2. 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 236, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist bereits in der Planzeichnung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes mit Maßangabe (20 m) entlang der L 236 dargestellt.

3. Wie in der Begründung unter Punkt 4. „Verkehrerschließung und -anbindung“ angemerkt, erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes an die „Hauptstraße“ (-L 236-) über eine vorhandene Zufahrt im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche. Der nördliche Bereich (GE – Mitarbeiterunterkünfte) wird zusätzlich über eine private Straßenverkehrsfläche, welche an die Gemeindestraße „Westerstraße“ anbindet, erschlossen.

Ich weise darauf hin, dass 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.

In diesem Zuge sind alle baulichen Veränderungen an der L 236 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 236 keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z. B. Linksabbiegespuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Land.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 236 nicht angelegt werden.

4. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenen 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.
5. Sollten für die Zufahrt Straßenbäume entlang der L 236 entfernt werden müssen, sind diese entsprechend auszugleichen.

Des Weiteren dürfen die Bäume entlang der L 236 einschließlich ihrer Wurzelbereiche nicht beeinträchtigt werden.

6. 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. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 236 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.
7. Wir gehen davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 236 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der L 236 nicht gefordert werden.
8. Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der L 236 geleitet werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen.

Mit freundlichen Grüßen



Dennis Thomsen