



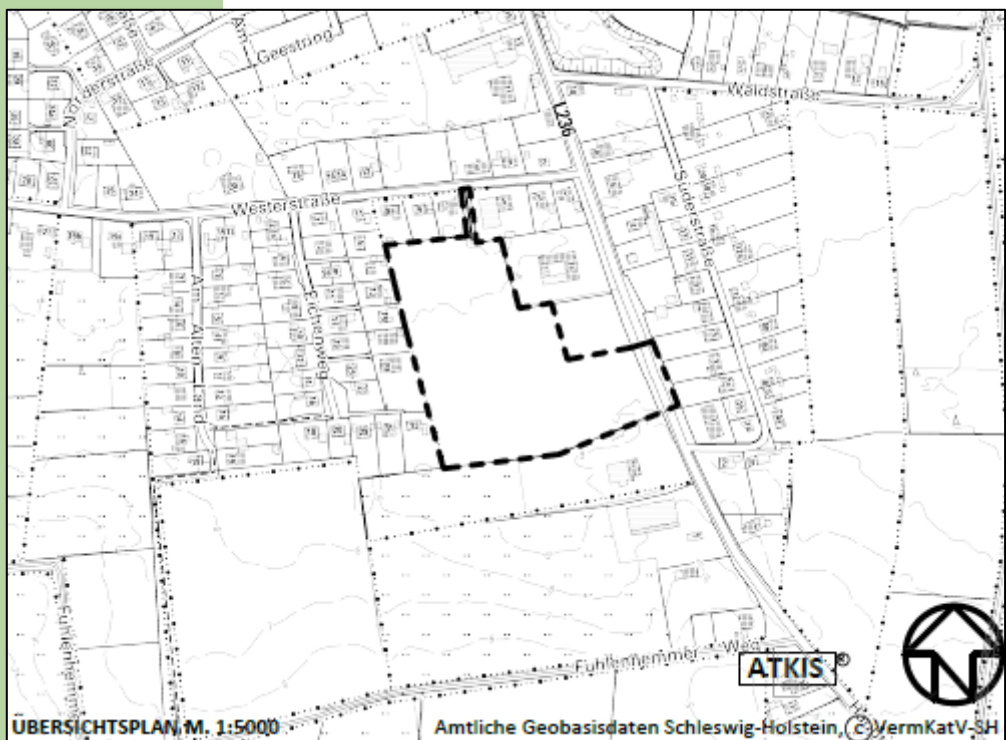
GEMEINDE SARZBÜTTEL

AMT MITTELDITHMARSCHEN
KREIS DITHMARSCHEN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Für das Gebiet
„südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und
westlich der Hauptstraße (L 236)“



Stand:	Entwurf
Datum:	Mai 2026
Verfasserin:	B. Sc. Jill Stellbrink Dipl.-Biol. Merret Lewald

Planungsgruppe Stellbrink
Schulstraße 10
25767 Albersdorf
Tel.: 04835 6554001
info@pg-stellbrink.de

PLANUNGS
GRUPPE
STELLBRINK

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen	1
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl	2
4. Planinhalte	5
5. Verkehrserschließung und -anbindung	8
6. Ruhender Verkehr	9
7. Naturschutz und Landschaftspflege	9
8. Umweltbericht.....	9
8.1 Allgemeines	9
8.1.1 Anlass der Planung	9
8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens	10
8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen	10
8.2.1 Fachgesetze	10
8.2.2 Fachplanungen	13
8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	15
8.3.1 Schutzgut Mensch	16
8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche	17
8.3.3 Schutzgut Wasser	19
8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt	21
8.3.5 Schutzgut Klima und Luft	28
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild	28
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
8.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung	30
8.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	31
8.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen	33
8.4.3 Art und Menge der Emissionen	34
8.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	35
8.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	35
8.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
8.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
8.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken	36
8.5 Artenschutz	36
8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote	37
8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
8.6.1 Maßnahmen zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen	39
8.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	40
8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41

8.8	Zusätzliche Angaben	41
8.8.1	Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren	41
8.8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	42
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
9.	Ver- und Entsorgung	43
9.1	Abwasserbeseitigung	43
9.1.1	Schmutzwasser	44
9.2	Wasser	44
9.3	Elektrizität	45
9.4	Abfallbeseitigung	45
9.5	Telekommunikation	45
9.6	Feuerlöscheinrichtungen	45
10.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	45
11.	Denkmalschutz	45
12.	Flächenbilanz	46
13.	Kosten	46
	Quellen- und Literaturverzeichnis	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortalternativen im Gemeindebereich Sarzbüttel	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:25.000 des Umweltportals SH, 2025, rot = Plangebiet	18
Abbildung 3:	Knick der westlichen Bebauungsgrenze (Aufnahme Oktober 2025)	22
Abbildung 4:	Knick der südlichen Bebauungsgrenze (Aufnahme Oktober 2025)	23
Abbildung 5:	Knick, östlich angrenzend an die Agrarfläche, parallel zur L 236 (Aufnahme Oktober 2025)	24
Abbildung 6:	Knick auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 236 (Aufnahme Oktober 2025)	25
Abbildung 7:	Nordöstlicher (alter) Knickabschnitt mit 2 Überhängen (Aufnahme November 2025)	26
Abbildung 8:	Neuer, östlich verlaufender Knickabschnitt (Aufnahme November 2025)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kompensationsbedarf „Fläche“ des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel	41
Tabelle 3:	Flächenbilanz	46

1. Übergeordnete Planungen

Das beschlossene Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur betrieblichen Erweiterung der Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG.

Der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP SH)** bildet die übergeordnete raumordnerische Grundlage für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden. Er regelt die langfristige Nutzung der Landesfläche unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Belange.

Die Gemeinde Sarzbüttel befindet sich gemäß LEP im ländlichen Raum und ist keinem zentralörtlichen Bereich zugeordnet. Die nächstgelegenen Unterzentren sind Meldorf und Albersdorf, die jeweils etwa 10 km entfernt liegen.

Das Gemeindegebiet liegt vollständig in einem „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft“ sowie an einer Biotopverbundachse auf Landesebene. Diese Vorbehaltsräume umfassen großräumige, naturräumlich geprägte und mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, die als Grundlage für den Schutz und die Entwicklung ökologisch bedeutsamer Lebensräume dienen. Sie tragen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Bewahrung der charakteristischen Kulturlandschaft bei. Eine touristische Nutzung soll sich dabei vorrangig an bestehenden Strukturen orientieren und diese behutsam weiterentwickeln.

Darüber hinaus befindet sich Sarzbüttel innerhalb eines „Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung“. Aufgrund seiner naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen weist das Gebiet ein hohes Potenzial für Naherholung und landschaftsgebundene Freizeitnutzungen auf. Der LEP sieht die weitere Erschließung dieser Gebiete unter besonderer Berücksichtigung landschaftlicher Funktionen und bestehender kultureller, gastronomischer und sportlicher Angebote vor.

Der **Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)** konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben auf regionaler Ebene. Er ordnet die Gemeinde Sarzbüttel dem ländlichen Raum zu, dessen Struktur maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Diese stellt die zentrale Nutzungsform und wirtschaftliche Grundlage des Raumes dar.

Im östlichen Teil der Gemeinde wird ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ sowie ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Diese Ausweisungen unterstreichen die ökologische Wertigkeit und Erholungsfunktion der Landschaft, insbesondere im Bereich des Waldgebiets Riesewohld, das einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt und zur landschaftlichen Eigenart der Region leistet.

Mit Inkrafttreten des neuen Landesplanungsgesetzes bilden die Kreise Dithmarschen und Steinburg gemeinsam mit den vier Hamburg-Randkreisen, der Hansestadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein den Planungsraum III. Die Gemeinde Sarzbüttel liegt dabei zwischen den Unterzentren Meldorf und Albersdorf und profitiert funktional von deren infrastrukturellen und dienstleistungsbezogenen Angeboten.

Gemäß dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand 2020)** liegt die Gemeinde Sarzbüttel in einer historischen Kulturlandschaft, die als Knicklandschaft bezeichnet wird. Diese Landschaftsform prägt das Orts- und Landschaftsbild wesentlich und besitzt eine hohe landschaftliche Eigenart.

Das Gemeindegebiet befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sarzbüttel von 1979 stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt im Parallelverfahren mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sarzbüttel. Im Zuge dieser 10. Änderung wird der Änderungsbereich, entsprechend der im Bebauungsplan, vorgesehenen Nutzung als **Gewerbliche Bauflächen** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Es befindet sich im südlichen Teil des gemeindlichen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch Wohnbebauungen entlang der Westerstraße,
- im Osten durch die „Hauptstraße“ (L 236) und durch die Grenzen der Plangeltungsbereiche des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 9 (Gemeinbedarfsfläche - Neubau Feuerwehrgerätehaus) sowie des vBP Nr. 5 (Sondergebiet – Tierarztpraxis),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und eine Liegenschaft sowie mittelbar durch das Betriebsgelände der Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG,
- im Westen durch bestehende Wohnbebauungen östlich des Eichenweges.

Das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereichs liegt im nördlichen und südlichen Teil bei ca. 7 m NHN, während das dazwischenliegende Areal eine Höhe von rund 8 m NHN aufweist.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31.12.2024 wies die Gemeinde Sarzbüttel insgesamt 703 Einwohner auf. Sarzbüttel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Verwaltungssitz in Meldorf.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Dieses soll der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG dienen, welcher sich mittelbar südlich des Plangebietes befindet. Es ist vorgesehen, dass die Fläche ausschließlich durch den bestehenden Betrieb genutzt wird, sodass durch die Ausweisung der zusätzlichen Flächen eine zukunftsichere Entwicklung des Standortes gewährleistet werden kann. Die Planung erfolgt zur Deckung des Erweiterungsbedarfs der Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG. Gleichzeitig soll die Gebietsausweisung ausreichend flexibel bleiben, um auch zukünftige betriebliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Derzeit werden die für die ordnungsgemäßen betrieblichen Abläufe erforderlichen Lagerkapazitäten durch mehrere Hallen bzw. Unterstellmöglichkeiten in Sarzbüttel und den Nachbargemeinden abgedeckt.

Der Erweiterungsbedarf des Betriebes ergibt sich aus den derzeit dezentral organisierten Lagerflächen. Mit der vorliegenden Planung wird daher rund 2,5 ha des Plangebietes als

Gewerbegebiet einschließlich der Flächen für Mitarbeiterunterkünfte vorgesehen. Die Flächengröße orientiert sich am Bedarf zur Bündelung der bislang räumlich getrennten Lager- und Funktionsbereiche sowie an einer langfristig geordneten Betriebsentwicklung am vorhandenen Standort. Zusätzlich werden im nördlichen Teil des Plangebietes Mitarbeiterunterkünfte mit maximal 20 Beherbergungseinheiten ermöglicht. Dies orientiert sich an der derzeitigen Anzahl an extern untergebrachten Mitarbeitern.

Zur weiteren Optimierung der betrieblichen Strukturen und zur nachhaltigen Reduzierung von Ressourcenverbrauch ist die Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich. Der Betrieb verfügt derzeit über mehrere, räumlich voneinander getrennte Hallenstandorte, um die umfangreichen Güter, insbesondere Zelte und technisches Equipment, unterbringen zu können. Diese dezentrale Lagerhaltung verursacht einen erheblichen organisatorischen und logistischen Aufwand, verbunden mit erhöhten Fahrzeiten, zusätzlichen Lagerkosten sowie einem gesteigerten energetischen Verbrauch. Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes auf der Fläche soll für die ortsansässige Firma Schwabe die Möglichkeit geschaffen werden, sämtliche Lager- und Funktionsbereiche am bestehenden Standort in Sarzbüttel zu bündeln. Zusätzlich wird der nördliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiterunterkünfte“ festgesetzt. Der Maßnahmenträger beabsichtigt hier die Errichtung von Unterkünften für seine Mitarbeiter, um eine bedarfsorientierte und standortnahe Unterbringung zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Mitarbeiterunterkünfte dienen ausschließlich der temporären Beherbergung betriebszugehöriger Mitarbeiter der Firma Schwabe Zelte GmbH & Co. KG. Eine allgemeine Wohnnutzung oder dauerhafte wohnähnliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Unterkünfte sind nicht auf eine eigenständige Haushaltsführung oder hoteltypische Serviceleistungen ausgelegt. Hintergrund der Planung ist insbesondere, dass derzeit bereits externe Unterkünfte für Montagekräfte in Anspruch genommen werden müssen und gleichzeitig nur ein begrenztes Angebot an geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten im Umfeld vorhanden ist. Durch die standortnahe Unterbringung soll eine bedarfsgerechte Ergänzung der betrieblichen Infrastruktur geschaffen werden. Die Mitarbeiterunterkünfte sind dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und gegenüber der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet.

Die Konzentration des Betriebsgeschehens an einem Ort gewährleistet nicht nur effizientere Arbeitsabläufe und eine deutliche Reduktion innerbetrieblicher Transportbewegungen, sondern auch eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvollere Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Die Inanspruchnahme der neu vorgesehenen Fläche stellt dabei die einzige realisierbare Option dar, um die betrieblichen Anforderungen an eine zukunftsfähige Gesamtstruktur zu erfüllen. Auch aus städtebaulicher Sicht erweist sich die Standortwahl als sinnvoll und nachvollziehbar. Die vorgesehene Fläche ist von allen Seiten bereits durch bestehende Bebauung gefasst und stellt damit eine in die Siedlung integrierte Entwicklungsoption dar. Durch die Nutzung dieser bereits räumlich vorgeprägten Fläche kann eine weitere Inanspruchnahme des unbebauten Außenbereichs vermieden werden. Dies entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die eine maßvolle Innenentwicklung gegenüber einer Ausdehnung in den Außenbereich priorisiert.

Zum Nachweis der Umfeldverträglichkeit der geplanten Maßnahmen wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro M.O.E. MOELLER OPERATING

ENGINEERING durchgeführt. Da auf dem Flurstück 262 der Gemarkung Sarzbüttel parallel zwei Bauvorhaben unterschiedlicher Bauträger geplant sind, bezieht sich das Gutachten sowohl auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes als auch auf den Neubau eines Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr Sarzbüttel. Die Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wurde festgestellt, dass die Emissionen, die im Tagzeitraum vorliegen, durch den Betrieb der Lagerhallen, der Mitarbeiterunterkünfte als auch von den Übungsabenden der FF Sarzbüttel bestimmt werden.

Hierbei wurden sämtliche IO rund um das Flurstück 262 berücksichtigt. Sie sind unterschiedlich stark von den einzelnen Emissionen betroffen, was über die Liste der Teilbeurteilungspegel im Anhang ersichtlich wird.

Im Nachtzeitraum wirken aus Sicht der Feuerwehr keine Emissionen auf die IO, sodass hier die vorrangig durch die geplanten Mitarbeiterunterkünfte berücksichtigten Emissionen auf die IO in diesem Beurteilungszeitraum einwirken.

Zu keiner Beurteilungszeit sind Überschreitungen bei den o.g. Emissionen zu verzeichnen“

Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden insgesamt sechs potenzielle Entwicklungsflächen (Abb. 1) hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Bewertet wurden dabei insbesondere die verfügbare Flächengröße, die Lage innerhalb der Siedlung, die Vereinbarkeit mit dem Trennungsgrundsatz sowie die Auswirkung auf den Außenbereich.



Abbildung 1: Standortalternativen im Gemeindebereich Sarzbüttel

Die Potenzialflächen Nr. 1 und Nr. 3 befinden sich in Innenbereichslage und grenzen unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Mit jeweils ca. 1,4 ha weisen beide Flächen jedoch nicht die erforderliche Größe für das Gewerbegebiet auf, da insgesamt rund 2,8 ha Bedarf bestehen. Eine Aufteilung des Vorhabens auf die beiden Flächen wurde geprüft. Aufgrund zusätzlicher innerörtlicher Belastung durch Verkehr und Lärm, insbesondere durch LKW-Verkehre wurden diese Überlegungen verworfen. Darüber hinaus bestehen durch Nutzungskonflikte durch die unmittelbaren angrenzenden Wohnbebauungen, die dem Trennungsgrundsatz widersprechen.

Die Potenzialfläche Nr. 2 weist mit ca. 1,5 ha ebenfalls keine ausreichende Größe für das Gewerbegebiet auf. Zudem würde durch Entwicklung der Fläche zusätzlicher Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Die Potenzialfläche Nr. 4 wurde aufgrund ihrer ausreichenden Größe von ca. 2,9 ha als bevorzugter Standort ausgewählt. Die Fläche schließt mittelbar an das bestehenden Betriebsgelände der Fa. Schwabe Zelte GmbH & Co. KG an und ermöglicht damit eine funktionale Erweiterung an einem zusammenhängenden Standort. Gleichzeitig kann eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers erreicht werden. Im Vergleich mit den weiteren Flächen, die eine ausreichende Größe aufweisen, weist die Potenzialfläche Nr. 4 eine deutlich geringere Ausdehnung in den Außenbereich auf ist bereits von mehreren Seiten baulich eingefasst. Um Nutzungskonflikte gering zu halten ist die Aufschüttung eines Walls zu der bestehenden Wohnbebauung im Westen vorgesehen.

Die Potenzialflächen Nr. 5 und Nr. 6 befinden sich weiter im Außenbereich und würden zu einer stärkeren Ausdehnung der Siedlungsstruktur in die freie Landschaft führen. Eine städtebauliche Arrondierung wäre hier nicht erreichbar. Zudem würden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine stärkere landschaftliche Zerschneidung entstehen. Die Potenzialfläche Nr. 5 grenzt darüber hinaus ebenfalls an Wohnbebauung an, sodass auch hier Konflikte mit dem Trennungsgrundsatz bestehen.

In der Gesamtabwägung stellt die Potenzialfläche Nr. 4 daher die städtebaulich und funktional geeignetste Entwicklungsoption dar. Die Fläche ermöglicht eine kompakte Erweiterung des bestehenden Betriebes bei gleichzeitig möglichst geringer Inanspruchnahme des Außenbereiches und vermeidet zusätzliche Verkehrs- und Nutzungskonflikte innerhalb der Gemeinde.

Die beabsichtigte Entwicklung steht in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen, sodass alternative Standorte die angestrebte Fortentwicklung nicht in gleicher Weise ermöglichen würden. Die Planung beschränkt sich daher auf eine standortbezogene Arrondierung und stellt keine grundsätzliche Neuansiedlung dar.

4. Planinhalte

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes als **Gewerbegebiet** festgesetzt. Das nördliche Plangebiet, in der Planzeichnung durch die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** kenntlich gemacht, wird zusätzlich mit der Zweckbestimmung „**Mitarbeiterunterkünfte**“ versehen.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird in Abstimmung mit dem vorgesehenen Bauvorhaben eine **GRZ von 0,6** für das Gewerbegebiet sowie für das Gewerbegebiet mit der

Zweckbestimmung „Mitarbeiterunterkünfte“ festgesetzt. Die zulässige **Höhe baulicher Anlagen** beträgt im südlichen Teil des Plangebiets maximal 20,00 m über NHN. Im nördlichen Bereich, in dem die geplanten Mitarbeiterunterkünfte entstehen sollen, wird die Gebäudehöhe auf maximal 15,00 m über NHN begrenzt.

Festgesetzte Baugrenzen schaffen innerhalb der Bauflächen ein sogenanntes „**Baufenster**“. Dieses Baufenster definiert die **überbaubare Grundstücksfläche** und legt den Rahmen der geplanten Baukörper innerhalb der Planflächen fest.

Die Straße, die der Erschließung der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen dient, ist als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** mit einer **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Im Zuge der Detailplanung erfolgt die Schaffung der Auffahrten. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird das Plangebiet über eine **private Straßenverkehrsfläche** an die „Westerstraße“ angebunden.

Die im Süden, Westen und Osten vorhandenen Knickstrukturen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der zugehörige Knickschutzstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 sowie Absatz 6 BauGB festgesetzt.

Als **Sonstiges Planzeichen** wird die **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplanes festgelegt. Dies dient der klaren Abgrenzung des zu überplanenden Gebietes. Weiterhin wird zwischen dem Gewerbegebiet - Mitarbeiterunterkünfte – und dem südlichen Gewerbegebiet aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** festgelegt. Zudem wird im Westen und Norden des Plangebietes eine Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstückbezeichnungen sowie die Fahrbahnen Bestandteil der Planzeichnung.

Die **Grenzen der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone** im Verlauf der „Hauptstraße“ (L 236) sind ebenso wie die **vorhandenen Knicks** einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäume als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die vorliegende Planung eingestellt.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten **Gewerbegebietes (GE)** definiert.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhallen
- Lagerplätze
- dem Gewerbegebiet dienende Anlagen und Einrichtungen

Weiterhin wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wie Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke

und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ebenfalls unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für das Baugrundstück, abgestimmt auf die konkrete Gebäudeplanung, im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung - Mitarbeiterunterkünfte - auf eine maximale Höhe von 15,0 m NHN begrenzt. Für das südlich gelegene Gewerbegebiet ohne Zweckbestimmung wird eine maximale Höhe von 20,0 m NHN festgesetzt. Hierdurch wird eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten Gebäude auf Dauer sichergestellt.

Der **Pkt. 3 - Mitarbeiterunterkünfte** gibt vor, dass innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebietes (GE) mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausschließlich Unterkünfte für Montagepersonal des im Plangebiet ansässigen Betriebes zulässig sind. Damit wird eine klare funktionale Bindung zwischen der Unterkunftsnutzung und dem ortsansässigen Gewerbebetrieb hergestellt. Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass der Standort lediglich betriebsbezogene Übernachtungsmöglichkeiten bereitstellt und keine allgemeine Wohnnutzung entsteht.

Zur Ausgestaltung der Unterkünfte wird festgelegt, dass diese sowohl in Form mobiler Containereinheiten als auch in massiver Bauweise errichtet werden können. Die Begrenzung der Grundfläche auf die Abmessungen eines Standard-Seecontainers (ca. 15–20 m²) gewährleistet eine kompakte, funktionsorientierte Bauweise und verhindert die Entwicklung großflächiger Wohnstrukturen. Die Zweckbindung wird zusätzlich durch das Verbot einer Nutzung für allgemeine Wohnzwecke sowie durch das Verbot der Vermietung an betriebsfremde Dritte abgesichert.

Es wird festgesetzt, dass die Unterkünfte ausschließlich für Beschäftigte des im Plangebiet ansässigen Betriebes bestimmt sind. Eine anderweitige Nutzung zu allgemeinen Wohnzwecken oder eine Vermietung an Dritte ist unzulässig.

Hinsichtlich der inneren Ausstattung wird festgesetzt, dass Küchen in den einzelnen Unterkunftseinheiten unzulässig sind. Stattdessen ist eine gemeinschaftlich genutzte Küche vorzusehen. Diese Vorgabe dient sowohl funktionalen als auch ordnungsrechtlichen Gründen und unterstützt die Zuordnung der Unterkünfte zum Betriebszweck.

Abschließend wird die maximal zulässige Anzahl der Unterkunftseinheiten auf 20 Einheiten begrenzt. Diese mengenmäßige Beschränkung gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Größe des Unterkunftsstandortes und verhindert eine übermäßige Verdichtung oder eine faktische Wohnsiedlungsentwicklung innerhalb des Gewerbegebietes.

Unter **Pkt. 4 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der vorhandenen landschaftlichen Strukturen sowie zum Artenschutz während der Bauausführung getroffen.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks einschließlich ihrer landschaftsprägenden Überhänger wird festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Darüber hinaus ist das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten unzulässig.

Für den festgesetzten Knickschutzstreifen wird bestimmt, dass dieser als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln ist. Die Pflege hat extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass der Schutzstreifen von baulichen Anlagen und Versiegelungen freizuhalten ist. Aufschüttungen, Abgrabungen sowie das Ablagern von Garten- oder sonstigen Abfällen sind unzulässig.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird ergänzend eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Die Durchführung der Baumaßnahmen hat außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Vogelarten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu erfolgen. Alternativ ist eine Baufeldräumung innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig, sofern anschließend ein kontinuierlicher Baubetrieb gewährleistet wird.

Unter **Pkt. 5 – Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** werden Festsetzungen zum aktiven Schallschutz getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 4,0 m bis 5,0 m vorzusehen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in Verfügung des potenziellen Maßnahmenträgers.

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

5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Hauptstraße“ (L 236) über die vorhandene Einfahrt im Süden der öffentlichen Verkehrsfläche. Der nördliche Bereich (GE - Mitarbeiterunterkünfte) wird zusätzlich über eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen.

Weitere innere Erschließungsmaßnahmen des Plangeltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der überörtliche Verkehr nicht durch Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen beeinträchtigt wird. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, abzustimmen.

Darüber hinaus sind Lichtquellen so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 236 ausgeschlossen wird. Lichtquellen dürfen hinsichtlich Form, Farbe, Größe sowie Art und Ort der Anbringung nicht mit Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen.

6. Ruhender Verkehr

Westlich und südlich des Flurstücks 261 sind ca. 30 PKW-Stellplätze vorgesehen. Ein zusätzlicher Bedarf an Besucherparkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht gesehen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel wird der Eingriff bewertet und Aussagen zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen.

Die Erfüllung der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie aller weiteren Regelungen des Umweltberichtes für die entsprechenden Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Alle durch den Umweltbericht benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

Im Rahmen der Bauausführung sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bodenverdichtungen, Vernässungen sowie sonstige nachteilige Bodenveränderungen sind durch geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere die Vorgaben der BBodSchV sowie die einschlägigen DIN zu beachten. Sofern mineralische Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Der Umweltbericht gibt eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und Informationen über relevante, förmlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet. Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen werden neben den durch die Planung ergebenden Belastungen, u. U. auch die positiven Folgen im Umweltbericht dargestellt. Insgesamt ist es ein Instrument, um die erheblichen Umweltauswirkungen und den Umgang mit den Umweltbelangen im Kontext der Bauleitplanung transparent abzubilden.

8.1.1 Anlass der Planung

Anlass für den folgenden Umweltbericht ist der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L 236)“.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes sollen gegenwärtig sämtliche Lager- und Funktionsbereiche der Fa. Schabe Zelte GmbH & Co. KG am bestehenden Standort in Sarzbüttel gebündelt werden. Zusätzlich beabsichtigt der Maßnahmenträger seine Mitarbeiter auf dem nördlichen Teil des Plangebietes zu beherbergen. Die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 2,8 ha soll daher als **Gewerbegebiet - GE -, bzw. als Gewerbegebiet mit besonderer Zweckbestimmung – Mitarbeiterunterkünfte –** festgesetzt werden.

Der Plangeltungsbereich beansprucht fast vollständig das Flurstück 262 (Flur 14). Auf der verbleibenden östlich gelegenen Fläche von ca. 0,3 ha soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 zeitgleich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck Feuerwehr - F – entstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sarzbüttel von 1979 stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sarzbüttel wird zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 10. Änderung des FNP der Gemeinde Sarzbüttel wird der Änderungsbereich, entsprechend der im Bebauungsplan, vorgesehenen Nutzung als **gewerbliche Bauflächen** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet im südlichen Teil der Gemeinde und soll den südlichen Siedlungskörper schließen. Das Vorhabengbiet umfasst eine Agrarfläche, eine Rasenfläche (als Zufahrt zur Ackerfläche genutzt) im Norden und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Osten, sowie Knickstrukturen (westlich, südlich, östlich).

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück die Erweiterung seines Betriebssitzes errichten. Die Bauflächen im gesamten Plangeltungsbereich werden als **Gewerbegebiet – GE** - festgesetzt. Langfristig soll keine Beschränkung des Gewerbes erfolgen.

Im Textteil B des B-Planes wird u.a. festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung - Mitarbeiterunterkünfte - bei einer Geländehöhe von ca. 7,00 - 8,00 m mit max. 15,0 m NHN nicht überschreiten darf. Die Unterkünfte dienen ausschließlich dem Montagepersonal und dürfen die Abmessungen eines Standard-Seecontainers (ca. 15–20 m²) nicht wesentlich überschreiten. Die Anzahl ist auf 20 Unterkunftseinheiten beschränkt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird im Gewerbegebiet ohne Zweckbestimmung bei einer Geländehöhe von ca. 7,00 - 8,00 m mit max. 20,0 m NHN begrenzt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird der Intensivacker überplant, die Rasenfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und ein Wall wird zu der bestehenden Wohnbebauung im Westen sowie im Norden aufgeschüttet.

Alle vorhandenen und gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks werden in ihrem Bestand erhalten und es wird zusätzlich ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt.

8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen

8.2.1 Fachgesetze

Im Verfahren der Bauleitplanung sind unterschiedliche naturschutzrechtliche Gesetze zum Schutze der Umwelt zu beachten. Nachfolgend werden die Fachgesetze mit den bedeutsamsten Umweltzielen vorgestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Realisierung von Bauleitplänen im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die in der Umweltprüfung festgestellten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Als gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan ist der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB anzufertigen. Bei der Durchführung der Umweltprüfung

sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die in § 1a BauGB ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind anzuwenden.

Aus der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 ergibt sich das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen. Dabei ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist im Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt, wonach Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, gewährleisten, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellen. Bauleitpläne sollen des Weiteren dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 7 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege legt in § 1 Abs. 1 BNatSchG den allgemeinen Grundsatz fest, dass die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist. Um auf Besonderheiten der Natur und Landschaft eingehen zu können, werden auf Landesebene im LNatSchG ergänzende Regelungen zum BNatSchG festgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG sind Veränderungen, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen beeinflussen oder Veränderungen des Grundwasserspiegels in Verbindung mit der belebten Bodenschicht darstellen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sofern diese Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind landespflegerische Maßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). In § 18 Abs. 1 BNatSchG ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung definiert. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes soll ein länderübergreifendes Biotopverbundsystem auf mindestens 10% der Landesfläche entwickelt werden, das zum Schutz und Erhalt der biologischen Vielfalt Biotope miteinander vernetzt (§§ 20 und 21 BNatSchG).

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält Schutzgebietsregelungen, die Natur- und Landschaftsbereiche unter Schutz stellen. Schutzgebiete tragen zum Erhalt von Arten und Lebensräumen bei und verfolgen je nach Schutzzweck verschiedene Schutzziele.

Dieser Schutz kann flächen- oder objektbezogen sein, woraus sich unterschiedliche Nutzungseinschränkungen ergeben. Zu den Schutzgebietskategorien zählen Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 – 30 BNatSchG). Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ tragen zum Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union bei (§§ 31 – 36 BNatSchG). Es soll ein günstiger Erhaltungszustand gefährdeter typischer Lebensraumtypen (LRT) und Arten wiederhergestellt oder bewahrt werden. Das Netz setzt sich aus den Schutzgebieten der europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.

Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG definiert und umfassen besonders geschützte und streng geschützte Arten. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle europäischen Vogelarten. Es gelten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 des BNatSchG das Tötungsverbot, das Verbot der erheblichen Störung, das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Zerstörungs- und Entnahmeverbot wild lebender Pflanzen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“. Es bildet die bundeseinheitliche rechtliche Grundlage zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen gemäß § 1 BBodSchG. Der Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen sowie bei Altlasten und damit verbundener Gewässerverunreinigung zu sanieren. Gegen künftige Beeinträchtigungen ist Vorsorge zu treffen. Innerhalb der Bodenfunktionen wird nach § 2 Abs. 2 zwischen natürlichen Funktionen, Funktionen als Archiv- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen unterschieden.

Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutz-Gesetz ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“. Es dient gemäß § 1 BImSchG dem Zwecke Menschen, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den Immissionen zählen gemäß § 3 BImSchG einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen. Luftverunreinigungen werden im Rahmen von § 3 Abs. 4 BImSchG als Veränderung der natürlichen Zusammensetzung der Luft definiert, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Wasserhaushaltsgesetz ist das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes“. Gemäß § 1 ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, der Flora und Fauna sowie als nutzbares Gut zu schützen. In der Bauleitplanung ist das WHG unter anderem für die Auswirkungen der Flächenversiegelung oder für den Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser relevant. Gemäß § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorausgesetzt, dem stehen weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegen. Für Gemeinden, die küstennah und/oder innerhalb von Flussgebietseinheiten (Kreis Dithmarschen: Elbe, Eider) liegen, sind die Regelungen bzgl. der Hochwasserrisikogebiete gem. §§ 73, 74 WHG relevant, wobei das Landeswassergesetz (LWG) länderspezifische Besonderheiten ergänzt und konkretisiert. Die EU-Vorgaben aus der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (HWRMRL) wurden damit in nationales Recht umgesetzt. Das Ziel ist die Verringerung der durch Hochwasser bedingten nachteiligen Folgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten in der Gemeinschaft.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LabfWG)

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz ist das „Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen“. Die Vorschriften des Gesetzes umfassen die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen sowie sonstige Maßnahmen, welche die Abfallbewirtschaftung betreffen. Nach der fünfstufigen Abfallhierarchie gem. § 6 KrWG gilt folgende Rangfolge unter den Abfallbewirtschaftungsmaßnahmen:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Ergänzt und konkretisiert wird das KrWG auf Bundesländerebene durch das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LAbfWG).

8.2.2 Fachplanungen

Die Fachpläne der Landes- und Regionalplanung zielen auf eine nachhaltige Raum- und Landesentwicklung ab, bei denen unterschiedliche Raumnutzungen aufeinander abgestimmt sind. Leitvorstellungen für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden auf unterschiedlichen Planungsebenen definiert. Die Grundsätze und Ziele der Fachpläne sind auf landesweiter Planungsebene (Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm) relativ allgemein gehalten, weshalb im Folgenden nur auf die Konkretisierungen in den Fachplänen auf regionaler und kommunaler Planungsebene eingegangen wird. Die Gemeinde hat bei der Bauleitplanung die landesspezifischen übergeordneten Zielvorstellungen der höheren Planungsebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Regionalplan

Der Regionalplan vermittelt zwischen gesamtstaatlicher Landesplanung und kommunaler Gemeindeentwicklung und dient als regionale Raumordnung, um die Ziele der einzelnen Regionen zu konkretisieren und umzusetzen. Die im Regionalplan aufgestellten Grundsätze und Ziele für die Raumordnung geben den Gemeinden und Planern Planungssicherheit.

Die Gemeinde Sarzbüttel wird dem Planungsraum Schleswig-Holstein Süd-West zugeordnet, der seit 2005 gilt. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung der Regionalpläne werden Dithmarschen und Steinburg nach dem neuen Landesplanungsgesetz gemeinsam mit den vier Hamburg-Randkreisen, der Hansestadt Lübeck und dem Kreis Ostholstein einen gemeinsamen Planungsraum (neuer Planungsraum III) bilden.

Die Gemeinde Sarzbüttel liegt ca. 10 Kilometer zwischen der südwestlich gelegenen Stadt Meldorf, die als Unterzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum fungiert, und der nordöstlich gelegenen Stadt Albersdorf, die ein Unterzentrum darstellt. Nach der Fortschreibung 2021 des LEP SH gehört das Gemeindegebiet zum ländlichen Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Landschaftsrahmenplan

Mit dem Landschaftsrahmenplan (LRP) wird die Landschaftsplanung auf regionaler Ebene, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung, umgesetzt. Der LRP stellt die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung dar. Aus Sicht der Fachplanung bekannte konkurrierende Flächenansprüche werden im LRP berücksichtigt. Hierzu gehören beispielsweise Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus, Erholung und Sport.

Der Kreis Dithmarschen befindet sich im Planungsraum III des aktuellen LRP (2021).

Die Hauptkarte 1 (Blatt 1) zeigt, dass sich insgesamt auf der Gemeindefläche folgende Gebiete befinden:

- Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 LNatSchG > 20 ha
- Schwerpunktbereich zum Aufbau des Schutzgebiets- und des Biotopverbund-Systems
- Wiesenvogelbrutgebiet

In der Hauptkarte 2 (Blatt 1) finden sich nachstehende Gebiete in der Gemeinde:

- Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- Knicklandschaften

Klimasensitive Böden sind auf der Hauptkarte 3 (Blatt 1) im westlichen Teil der Gemeinde aufgeführt.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt, dass der Plangeltungsbereich innerhalb des Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. v. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt sowie innerhalb der Knicklandschaften liegt.

Die Planung verletzt die Ziele der Raumordnung jedoch nicht, da nicht in die Knicklandschaft eingegriffen wird.

Alle anderen Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist ein Instrument der Landschaftsplanung auf der Ebene der Städte und der Gemeinden. Unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) stellt der Landschaftsplan den Handlungsrahmen mit entsprechenden Maßnahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Feldflur, sowie die Wald- und Naturschutzflächen dar. Sie konkretisieren die Landschaftsrahmenpläne flächengenau und bilden die Grundlage für deren Erstellung. Die rechtliche Festlegung eines Landschaftsplanes erfolgt nach § 11 BNatSchG.

Der GESAMTLANDSCHAFTSPPLAN IM AMT MELDORF-LAND aus dem Jahr 2002 stellt das Flurstück 262 in der Karte „Bestand“ als landwirtschaftliche Nutzfläche „Grünland“ mit westlich und südlich angrenzenden Knickstrukturen dar. In der Karte „Planung“ wird der Bereich als Fläche für eine langfristige Entwicklungsrichtung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll. Der wirksame Flächennutzungsplan von 1979 der Gemeinde Sarzbüttel stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der FNP der Gemeinde Sarzbüttel im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der 10. Änderung werden die Bauflächen des Plangeltungsbereiches als **gewerbliche Bauflächen** ausgewiesen.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft und Schutzgebiete (§§ 20 - 36 BNatSchG)

Im Plangeltungsbereich befinden sich Knickstrukturen, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope anzusprechen sind. Eine Bestandsaufnahme dieser Knickstrukturen ist dem Umweltbericht Kapitel 8.3.4 unter „Bestandsaufnahme und Bewertung“ zu entnehmen.

Weitere geschützte bzw. schutzwürdige Biotope oder nationale sowie internationale Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der gegenwärtige Umweltzustand wird zunächst schutzgutspezifisch unter Einbeziehung der aktuell vorhandenen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten dargestellt. Von den Fachbehörden zur Verfügung gestellte Unterlagen, sowie vorhandene Gutachten werden diesbezüglich herangezogen. Im Anschluss der Bestandsaufnahme wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Planvorhabens schutzgutbezogen prognostiziert und bewertet. Angrenzende Nutzungen werden bei der Betrachtung der Schutzgüter mitberücksichtigt. Im Fall von voraussichtlichen erheblichen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter durch das Planvorhaben, werden aus der Bestandsaufnahme und Bewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich oder Ersatz und geplante Überwachungsmaßnahmen ermittelt.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgten im September und Oktober 2025 sowie im April 2026 Begehungen des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung. Die Einschätzung für das Schutzgut Flora und Fauna basiert auf der Ermittlung vorhandener Landschaftsstrukturen bzw. Habitate und der sich daraus ergebenden Lebensraumeignung für die

jeweiligen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten. Aus der aktuellen Landschaftsstruktur und den Gebietsbegehungen wurde anhand einer Potenzialanalyse gefolgert, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Weitere verfügbare Literaturdaten und gängige Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatsprüchen von Tier- und Pflanzenarten in Schleswig-Holstein enthalten sowie ein aktueller Auszug aus dem Artenkataster der Gemeinde Sarzbüttel des Landesamtes für Umwelt (LfU) Schleswig-Holstein wurden zur Auswertung herangezogen.

Zusätzlich liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros M. O. E. Moeller Operating Engineering vor, deren Ergebnisse auch in die Analyse mit einbezogen wurde.

8.3.1 Schutzgut Mensch

Hintergrund der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist die Sicherung einer intakten Umwelt als Lebensgrundlage. Bezüglich der Planungsauswirkungen sind insbesondere die Aspekte der menschlichen Gesundheit, des Wohlbefindens und des Lebens innerhalb des Plangebietes beachtenswert. Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den zu Wohnzwecken dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Entsprechende Veränderungen der Nutzung oder Bebauungsstruktur können zu visuellen, akustischen und olfaktorischen Störungen führen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Vorhabengebiet stellt sich als intensiv genutztes Ackerland (Maisanbaufläche 2025) dar und befindet sich mittig im südlichen Bereich des Siedlungskörpers. Der Plangeltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer Agrarfläche, die westlich, südlich und nordöstlich sowie östlich von Knickstrukturen eingerahmt ist. Des Weiteren wird im Norden eine schmale Rasenfläche, die gegenwärtig als Zufahrt zum Intensivacker genutzt wird, und im Osten die Landesstraße L 236 in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Im Norden, Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an das Maßnahmenggebiet an. Im Nahbereich des Plangebietes finden sich im Süden und Nordosten Gewerbebetriebe. Im Osten ist das Areal durch die „Hauptstraße“ (L 236) und durch die Grenzen der Plangeltungsbereiche des BP Nr. 9 (Gemeinbedarfsfläche - Neubau Feuerwehrgerätehaus) begrenzt.

Insgesamt ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur die Bedeutung für das Schutzgut Mensch als gering zu bewerten, da das Gebiet keine Naherholungsfunktion hat.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Die Vorbelastungen für den Menschen resultieren aus den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und das Vorhandensein von Gewerbebetrieben im Norden und Süden spielen vor allem akustische- und olfaktorische Emissionen (landwirtschaftliche Maschinen und Düngung, Transportverkehr) eine Rolle. Das Vorhaben schließt die Baulücke des südlichen Siedlungskörpers. Im Nahbereich befinden sich sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten.

Im Umgebungsbereich sind keine anthropogenen Einwirkungen wie Windkraftträder oder Hochspannungsleitungen zu erkennen.

Unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Immissionswerte wird von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung der jetzigen Agrarfläche zu einer Gewerbefläche vom dem Schutzgut Mensch ausgegangen.

8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Boden

Böden haben vielfältige Funktionen im Naturhaushalt und für die menschliche Gesellschaft. Sie sind leicht zerstörbar und nicht vermehrbar. Die begrenzte Ressource Boden muss daher so eingesetzt werden, dass seine Ansprüche optimal erfüllt sind.

Als natürliche Bodenfunktionen sind Böden die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Insbesondere sind sie durch ihre Wasser- und Nährstoffkreisläufe essenzielle Bestandteile des Naturhaushaltes. Durch die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, haben Böden einen bedeutenden Einfluss auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zusätzlich können Böden auch als Archive der Natur und Kulturgeschichte von Bedeutung sein. Zu den einflussreichsten Wirkfaktoren gehört die Bodenversiegelung, da diese den Verlust der natürlichen Bodenfunktion bedeutet. Überdies ist es im Besonderen durch die gewerbliche oder landwirtschaftlich bedingte Nutzung möglich, dass Schadstoffe eingetragen werden und es somit zur Bodenkontamination kommt. Entsprechend nimmt die Bauleitplanung im Hinblick auf Schutz und Schonung des Schutzgutes Boden eine zentrale Rolle ein, da mit Hilfe der Bauleitplanung verbindliche Aussagen zur Flächennutzung gemacht werden. Die zu berücksichtigenden fachlichen Grundlagen ergeben sich aus den Bestimmungen des BBodSchG. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Zusammenfassend sind für die Umweltprüfung des Schutzgutes Boden und Fläche die Aspekte Schutzwürdigkeit bzw. Leistungsfähigkeit der verschiedenen Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit des Bodens sowie die Vorbelastung des Bodens von Relevanz. Das Schutzgut Boden ist vor allem mit dem Schutzgut Wasser verzahnt.

Fläche

Das Schutzgut Fläche stellt eine begrenzte Ressource dar, die i. d. R. einer Nutzungskonkurrenz unterliegt, da nach wie vor eine große Nachfrage bzgl. unbebauter, nicht versiegelter Flächen zur Realisierung verschiedener Projekte besteht. Dieser Flächenverbrauch wirkt sich direkt auf andere Schutzgüter aus (Verlust von Bodenfunktionen, Verlust an Versickerungsfläche für Niederschläge, Verlust klimatischer Ausgleichsfunktion, Verlust von Habitatstrukturen der Flora und Fauna, Verlust als z. B. Standort für die Land- oder Forstwirtschaft, Verlust der Erholungsfunktion). Das Schutzgut Fläche ist in der Bauleitplanung vor allem bezüglich der Kriterien „Flächenversiegelung“ und „Flächenkonkurrenz“ zu betrachten.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden

Das Plangebiet ist dem Naturraum der Hohen Geest, der Region „Heider-Itzehoer Geest“ zuzuordnen. Die Hohe Geest bildet den Mittelrücken Schleswig-Holsteins und ist teilweise durch Niederungen unterbrochen. Ihre Ablagerungen gehen auf die vorletzte Kaltzeit (Saale-Kaltzeit) zurück. Sie ist die älteste Landschaft und unterlag in der Eem-Warmzeit, in der letzten Kaltzeit (Weichseleiszeit) sowie bis heute vielfältigen Überprägungen. Häufige Bodentypen sind

Braunerden, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole und deren Übergangsformen. Unter den bodenbildenden Prozessen dominieren bei sandigen Böden Verbraunung und Podsolierung, bei lehmigen Böden tritt häufig Stauwasser-, in Senkenpositionen häufig Grundwassereinfluss auf. Auch anmoorige Böden sowie Hoch- und Niedermoores treten verbreitet auf (LLUR, 2021).

Die Bodenkarte (M. 1:25.000) vom Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (MEKUN, 2025) zeigt, dass die Vorhabenfläche dem Bodentyp (vergleyter) Podsol aus Flugsand bis Geschiebedecksand oder Talsand, z. T. über Sandersand entspricht. Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Feldkapazität charakteristisch. Reine Gleyböden, wie sie im westlichen Gemeindegebiet zu finden sind, sind klimasensitive Böden, da sie durch oberflächennahen Grundwassereinfluss stehen. Der Boden im Maßnahmenbereich zeigt durch die zunehmende Podsolierung ein Ansteigen des Säuregrades und der Nährstoffarmut, da eine Auswaschung im oberen Bodenhorizont und eine Anreicherung im unteren Horizont erfolgt. Als Acker- und Grünlandboden ist er als mittelwertig bis geringwertig einzustufen. Das Gangliniendiagramm der Jahre 2019 - 2024 der ca. 1,9 km entfernten Messstelle Sarzbüttel Ost F1a zeigt Grundwasserstände zwischen 24,7 – 26,1 m NN, wobei die Messstelle auf der Geländehöhe von 27,2 m NN liegt (Umweltportal SH, 2025).

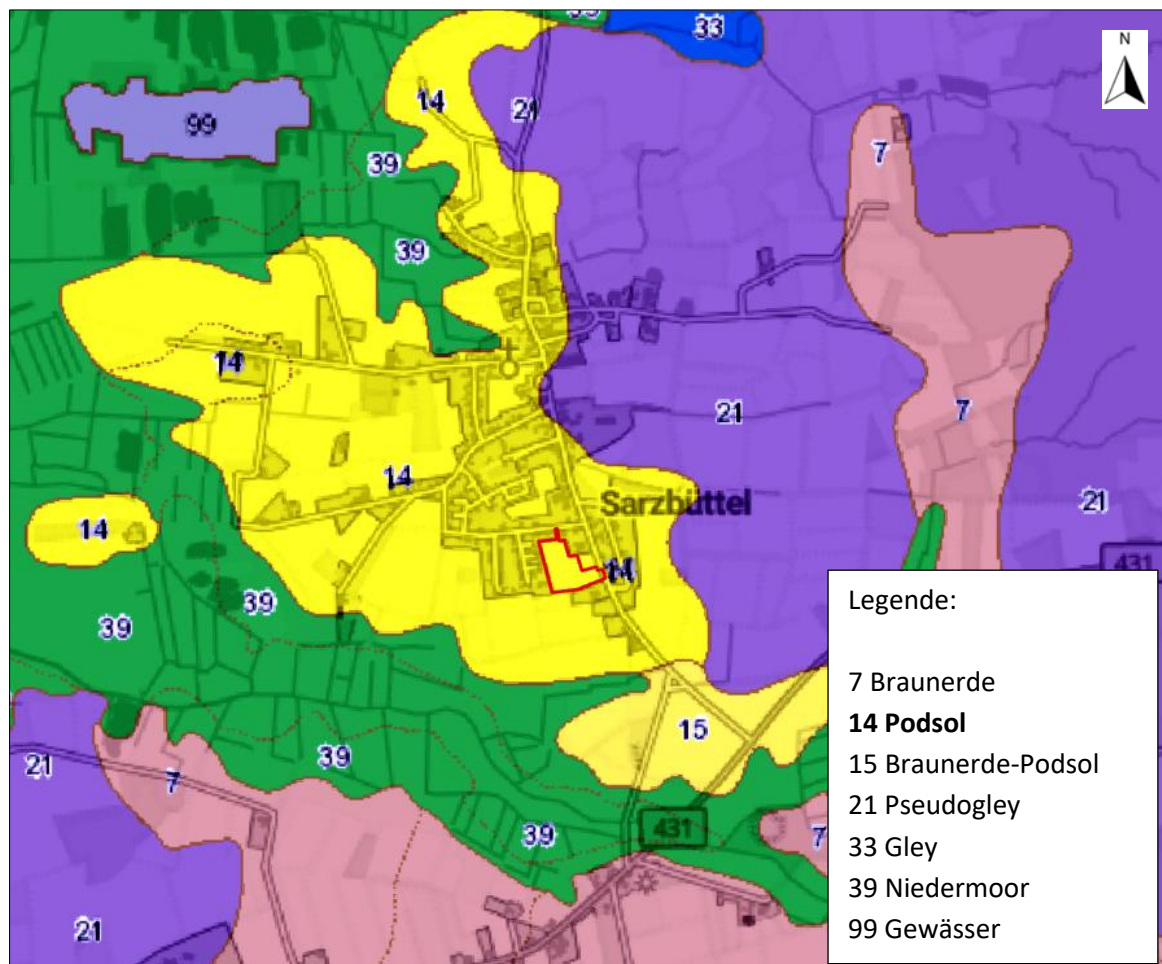


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:25.000 des Umweltportals SH, 2025, rot = Plangebiet

Fläche

Durch die bestehende Nutzung als intensiv bewirtschaftet Agrarfläche liegt bereits eine Flächeninanspruchnahme vor, die mit einem Verlust an naturnaher Fläche einhergeht. Die Fläche unterliegt damit einer Nutzungskonkurrenz zwischen Landwirtschaft, potenzieller Bebauung sowie naturnahen Funktionen.

Vorbelastung und Empfindlichkeit**Boden**

Der Boden im Plangeltungsbereich ist durch langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Infolge ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodeneigenschaften eingeschränkt. Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftungsweise und den damit verbundenen Vorbelastungen sowie der Ausstattung von Podsolböden (geringer Nährstoffgehalt, niedriger pH-Wert, eingeschränkte Bodenfauna) ist dem Schutzgut Boden aus naturschutzfachlicher Sicht zunächst eine allgemeine Bedeutung zugemessen. An der Grundwassermessstelle Sarzbüttel F1a wurden für die Jahre 2019 - 2024 Grundwasserstände zwischen 24,7 – 26,1 m NN gemessen, wobei die Messstelle auf der Geländehöhe von 27,2 m NN liegt.

Angesichts des geringen Grundwasserspiegels von unter einem Meter wird dem Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung zugeordnet. Obwohl der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise unter einem Meter ansteht, ist laut Umweltportal der mengenmäßige Zustand nicht gefährdet (Umweltportal SH, 2025). Die standorttypischen Boden- und Grundwasserverhältnisse weisen somit keine besondere Schutzwürdigkeit oder Seltenheit auf. Aufgrund der Verbreitung und Eigenschaften, sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt keine außergewöhnliche Empfindlichkeit vor, die über das regional übliche Maß hinausgeht. Zusammenfassend ist eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und den damit verbundenen erhöhten Ausgleich nicht ableitbar.

Fläche

Auch das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet vorbelastet. Durch die bestehende Nutzung als bewirtschaftete Agrarfläche liegt bereits eine Flächeninanspruchnahme vor, die mit einem Verlust an naturnaher Fläche einhergeht. Die Fläche unterliegt damit einer Nutzungskonkurrenz zwischen Landwirtschaft, potenzieller Bebauung sowie naturnahen Funktionen. Künftige bauliche Entwicklungen oder Versiegelungen würden den Druck auf das Schutzgut Fläche weiter erhöhen und zu irreversiblen Flächenverlusten führen. Im Vergleich zu ökologisch hochwertigen oder naturnahen Flächen wird dem betroffenen Bereich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringere Empfindlichkeit hinsichtlich des Flächenverlustes zugeschrieben. Dennoch ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche eine sorgfältige Abwägung der Inanspruchnahme erforderlich.

8.3.3 Schutzgut Wasser

Für alle Menschen und die Gesamtheit der Flora und Fauna bildet das Wasser die nicht zu ersetzende Lebensgrundlage. Ferner gilt es als Gefahrenquelle für Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen und Hochwasser. Es befindet sich in einer engen Wechselbeziehung zu den Schutzgütern Klima, Luft und Boden. Mit dem sogenannten Wasserhaushalt ist es einem ständigen Kreislauf unterworfen, der sich unter anderem durch die Zustands- und Ortsänderungen von Niederschlag, Abfluss, Speicherung und Verdunstung erkennen lässt. Die Vegetation und der Grad

der anthropogenen Überformung haben weitgehende Einflüsse auf den Wasserhaushalt. Entsprechend ist das Ziel für das Schutzgut Wasser nach § 1 Abs. 5 BauGB eine entsprechende nachhaltige Entwicklung, so dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung ohne Einschränkung zur Verfügung stehen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Grundwasser ist das unterirdische Wasser, welches die Hohlräume wie Poren und Klüfte zusammenhängend ausfüllt. Als Grundwasserleiter wird der Gesteinskörper bezeichnet, in welchem sich das Grundwasser befindet. Als Grundwasserkörper wird ein abgegrenzter Teil des Grundwasservorkommens im Porenvolumen des Bodens definiert. Die obere Grenzfläche des Grundwasserkörpers ist der Grundwasserspiegel.

Als Oberflächenwasser wird das Wasser aus oberirdischen Gewässern und das von versiegelten Oberflächen ohne Kanalisation abfließende Niederschlagswasser bezeichnet. Das Schutzgut Wasser steht in enger Beziehung mit dem Schutzgut Boden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Grundwasser

Podsole sind für die Trinkwassergewinnung ungeeignet, da sie nährstoffarm, sauer und sehr durchlässig sind, was eine schlechte Wasserqualität und eine geringe Speicherkapazität zur Folge hat. Folglich befinden sich im Plangebiet keine festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete. Ein abgegrenztes Grundwasservorkommen, bzw. ein abgrenzbarer Teil davon, wird als Grundwasserkörper bezeichnet. Der Grundwasserkörper im oberen Hauptgrundwasserleiter des Plangebietes ist „EI21: Miele - Altmoränengeest“. Es handelt sich laut Umweltportal SH um einen nicht gefährdeten Grundwasserkörper, hinsichtlich der Menge und der anthropogenen Einwirkungen. Aufgrund der Eigenschaften des Bodentyps Podsol ergeben sich hinsichtlich des chemischen Zustandes Gefährdungen. Gemäß Umweltportal SH liegt der Grundwasserstand in den Jahren 2019 - 2024 zwischen 24,7 – 26,1 m NN, wobei die Messstelle auf der Geländehöhe von 27,2 m NN liegt. Die Mächtigkeit, die Zusammensetzung und die Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserkörper bestimmen das Rückhalte- und Abbauvermögen von Schadstoffen. Die Deckschichten innerhalb des Plangeltungsbereiches werden bezüglich ihrer Schutzwirkung als ungünstig eingestuft (Umweltportal SH, 2025).

Niederschlag / Grundwasserneubildungsrate

Kenntnisse über die Grundwasserneubildung sind wichtig für eine nachhaltige Nutzung der Grundwasserressourcen. Die Grundwasserneubildungsrate ist die Differenz zwischen dem Wasserüberschuss (Anteil des Niederschlages, der weder oberirdisch abfließt noch verdunstet) und dem oberirdischen Abfluss. Ein hoher Grad an Oberflächenversiegelung führt z. B. zur Abminderung des Wasserüberschusses und damit auch zur Grundwasserneubildung, da dieser Teil des Niederschlages unmittelbar als oberirdischer Abfluss aus dem System herausgeführt wird. Die mittlere jährliche Netto-Grundwasserneubildung weist in der Periode 1991 - 2020 ein räumliches Mittel von 151 mm/a auf. Die höchsten Werte finden sich in Gebieten der Schleswig-Holsteinischen Geest. Dort liegen die Werte verbreitet bei mehr als 300 mm/a. In Schleswig-Holstein haben die Grundwasserneubildungsraten eine Spannweite von < 50 mm/Jahr bis hin zu > 400 mm/Jahr. Die Gemeinde Sarzbüttel weist laut Umweltportal SH eine mittlere Sickerwasserrate von 322 – 394 mm/a auf. Damit liegt die Grundwasserneubildungsrate im mittleren Bereich bei ca. 150 mm/a (McNamara et al., 2024).

Oberflächenwasser

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine offenen Wasserflächen.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Durch die mittlere Grundwasserneubildungsrate besteht insgesamt ein mittleres Risiko der Grundwasserverschmutzung (durch Eintragung von Schadstoffen z.B. durch die landwirtschaftliche Nutzung in den Grundwasserkörper) im Plangebiet. Es gibt keinen Gefährdungszustand hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes des Oberflächengewässer, jedoch hinsichtlich des chemischen Zustandes. Der Bodentyp Podsol ist, bedingt durch seine geringe Dichte und damit gute Wasserdurchlässigkeit, anfällig für die Anreicherung von Schadstoffen aus externen Quellen, was sich im Gefährdungszustand widerspiegelt.

Somit wird das Schutzgut Wasser als vorbelastet eingestuft und es wird von einer mittleren Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Wasser ausgegangen.

8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Der Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen kann nur durch die Erhaltung und Entwicklung ihrer ursprünglichen Biotope gewährleistet werden. Biotope sind Lebensräume, die aufgrund der in ihnen vorhandenen Umweltbedingungen, räumlich gut abgrenzbar sind. Die in einem Raum lebenden Pflanzen und Tiere eines Biotops bilden eine anpassungsfähige Lebensgemeinschaft (Biozönose) und stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Das Wirkungsgefüge aus Biotop (abiotische Umweltfaktoren) und Biozönosen (biotische Umweltfaktoren) wird als Ökosystem bezeichnet. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) ist die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Wichtige Funktionen von Ökosystemen basieren auf der biologischen Vielfalt und deren Wechselwirkungen mit der unbelebten Natur und sind somit Grundlage der menschlichen Existenz. Verlust, Zerschneidung und Fragmentierung der Lebensräume, intensive Landwirtschaft mit Monokulturen, Übernutzungen von Naturräumen durch z. B. Freizeitaktivitäten und Tourismus, Einbringen invasiver Arten sowie Schadstoff- und / oder Nährstoffeinträge führen zum Rückgang der Biodiversität. Durch den Gebiets-, Biotop- und Artenschutz (s. Kap. 8.4) soll ein günstiger Erhaltungszustand der Arten- und naturraumtypischen Vielfalt gesichert und langfristig erhalten werden. Bei Realisierung von Bauleitplänen ist die artenschutzrechtliche Betrachtung Bestandteil des Schutzgutes Flora und Fauna und dient der Einschätzung der nachteiligen Auswirkungen auf die Biodiversität. Der Artenschutz wurde im gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Flora

Die Begehungen der Vorhabenfläche erfolgten im September und Oktober 2025 sowie im April 2026. Das ca. 2,8 ha große Areal besteht im Wesentlichen aus einer landwirtschaftlichen Fläche, die sich als Intensivacker (Maisanbaufläche 2025) darstellte. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche als ökologisch minderwertig anzusehen. Eine Rasenfläche, abgehend von der Westerstraße im Norden, besteht seit mindestens 2008 (GoogleEarth, 2025) und wird u. a. als Einfahrt zum Acker genutzt. Die Strecke bis zum Feld ist ca. 70 m lang. Ungefähr die ersten 15 m weisen „Teerschotter“ auf, die verbleibende Strecke ist mit kurzem Rasen bewachsen, wobei an einigen offenen Stellen sich verdichteter Sanduntergrund zeigt. Innerhalb des Plangebietes liegen westlich, südlich, nordöstlich und östlichen Knickstrukturen. Im Kompensationskataster sind die

östlichen Knickstrukturen beidseitig der Landestraße als Sukzessionsflächen ausgewiesen, wurden hingegen bei den Begehungen als Knicks mit Wallkörper identifiziert. Die Knicks im Westen und im Süden sind korrekt in der Biotopkartierung SH von 2021 dargestellt. Die Ausführung des nordöstlichen Knicks entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Er wird als mittig über die Ackerfläche verlaufende Trennlinie abgebildet, die ca. 30 m entlang der westlichen Plangrenze des vB-Plan Nr. 5 verläuft. Im Zuge der Aufstellung des nordöstlich angrenzenden vB-Plans Nr. 5 wurde indes der Knick um die fehlenden 30 m in Richtung Norden erweitert und zusätzlich in Richtung Osten ein neuer Knick angelegt. Anhand von Luftbildern ist zu erkennen, dass die mittig verlaufende Knickstruktur seit mindestens 2020 (GoogleEarth, 2025) nicht mehr vorhanden ist. Jegliche Knickstrukturen sind laut § 30 BNatSchG i. v. m. § 21 LNatSchG geschützt. Die Knicks sind in ihrer Wertigkeit unterschiedlich ausgeprägt.

Der westliche Knick ist ca. 200 m lang. Der Wallkörper ist ca. 130-150 cm hoch und ca. 2 m breit. Es stehen auf der gesamten Länge 4 Überhälter (Eichen mit BDH ca. 70-90 cm). Zusätzlich wurden 2 Pflaumenbäume (BHD ca. 25 cm) und eine Birke (BHD ca. 40 cm) dokumentiert. Als Sträucher wurden Holunder, Kletterspindelstrauch, Flieger, Hagebutte und Brombeere verortet. Einige Abschnitte waren offensichtlich ordnungswidrig mit Pampasgras, Buchsbaum und Rosen bepflanzt oder wiesen nur eine Rasenfläche auf (s. Abb. 3).



Abbildung 3: Knick der westlichen Bebauungsgrenze (Aufnahme Oktober 2025)

Der südliche Knick (s. Abb. 4) ist ca. 180 m lang, ca. 3 m breit und durchschnittlich 140 cm hoch. Von Westen nach Osten wurden auf den ersten 50 Metern 8 Eichen (2 mit BHD ca. 40 cm, 2 mit BHD ca. 50 cm, 1 mit BHD ca. 60 cm, 1 mit BHD ca. 50 cm und 2 mit BHD ca. 80 cm) dokumentiert. Eine Strauchschicht war nicht ausgebildet. Auf diesen Abschnitt folgten ungefähr 15 m reine Strauchschicht aus Eingriffeligem Weißdorn, Flieder und Holunder. Diese Sträucher wechselten sich im letzten Knickabschnitt mit verschiedenen Bäumen (Birke, Erle, Berg-Ahorn, Apfelbaum mit BHD ca. 40 cm, 2 Berg-Ahorn mit BHD ca. 80 cm, 2 Berg-Ahorn mit BHD ca. 50 cm, Hainbuche mit BHD ca. 60 cm, Ahorn mit BHD ca. 50 cm und Eiche ca. 60 cm) ab.



Abbildung 4: Knick der südlichen Bebauungsgrenze (Aufnahme Oktober 2025)

Jeweils parallel zur Landesstraße L 236, im östlichen Vorhabenbereich, sind 2 weitere Knicks vorhanden. Von der an das Ackerfeld angrenzende Knickstruktur liegen nur ca. 15 m im Maßnahmenareal, während der Hauptteil innerhalb der Plangeltungsgrenze des parallel aufzustellenden BP 9 liegt. Der Knick weist einen Wallkörper von ca. 60 cm in der Höhe und ca. 2 m in der Breite auf. Es waren von Süden nach Norden eine Eiche mit BHD ca. 5 cm, ein Apfelbaum mit

BHD ca. 10 cm und 2 Berg-Ahornbäume mit BHD ca. 5 cm vorhanden. Eine Strauchschicht war nicht ausgebildet. Der Knick zeigte sich in einem desolaten Zustand, was wahrscheinlich darin begründet ist, dass keine Knickpflege erfolgt, da er offiziell als Sukzessionsfläche im Kompensationskataster geführt wird (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Knick, östlich angrenzend an die Agrarfläche, parallel zur L 236 (Aufnahme Oktober 2025)

Von der Knickstruktur auf der gegenüberliegenden Seite (s. Abb. 6), östlich der L 236, liegen ca. 20 m innerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Knick weist einen Wallkörper von ca. 60 cm in der Höhe und ca. 2 m in der Breite auf. Auf dem kurzen Knickabschnitt wuchsen von Süden nach Norden: 6 Eichen (BHD ca. 50-60 cm). Die Strauchschicht zeigte sich mit Schlehdorn, Holunder, Hagebutte und Pfaffenhütchen sehr ausgeprägt. Es ist auch hier anzunehmen, dass keine Knickpflege erfolgt, da der Knick offiziell als Sukzessionsfläche im Kompensationskataster geführt wird.



Abbildung 6: Knick auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 236 (Aufnahme Oktober 2025)

Östlich des vBP Nr. 5 ist ein Knickabschnitt von ca. 30 m vorhanden, dessen Wallkörper ca. 3 m breit und ca. 130 cm hoch war (Rest des ehemaligen Knicks, der eine Trennlinie zum benachbarten Acker darstellte). Es wuchsen ein Holunderstrauch am Anfang und zwei Eichen als Überhälter (BHD ca. 60 cm) am Ende des Knicks. Die dazwischen wachsenden Sträucher wurden als Hasel, Hagebutte, Hundsrose und Flieder identifiziert (s. Abb. 7).



Abbildung 7: Nordöstlicher (alter) Knickabschnitt mit 2 Überhältern (Aufnahme November 2025)

Im Zuge der Aufstellung des vB-Planes Nr. 5 wurde sowohl der Knick bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes verlängert als auch ein neuer Knick in Richtung Osten angelegt. Die Bepflanzung setzt sich vornehmlich aus Sträuchern wie Hagebutte, Heckenrose und Liguster zusammen. Diese Knicks liegen außerhalb des Maßnahmenbereiches (s. Abb. 8).



Abbildung 8: Neuer, östlich verlaufender Knickabschnitt (Aufnahme November 2025)

Fauna

Insgesamt ist der Lebensraum durch die landwirtschaftliche Nutzung, die umliegende Infrastruktur (Landesstraße, Gewerbebetriebe) und die Besiedlung als beeinträchtigt und anthropogen überprägt einzustufen. Die Bedeutung für die Tierwelt ist als gering zu beurteilen und beschränkt sich auf eine allgemeine Lebensraumfunktion.

Vögel

Zur Zeit der Begehungen im September und Oktober 2025 sowie April 2026 wurden lediglich wenig störanfällige Vogelarten der Siedlungsräume innerhalb des Geltungsbereiches verortet. Die Habitatnutzungsfrequenz einer Maisanbaufläche, so wie sich der Plangebiet 2025 darstellte, ist insgesamt als sehr gering einzustufen (SUNREG III-Studie 2011). Die Wertigkeit der Knickstrukturen ist sehr unterschiedlich. Als minderwertig sind die östlich entlang der Landesstraße verlaufenden Knicks zu beurteilen. Der Knick angrenzend zur Agrarfläche weist lediglich 4 Bäume mit einem BHD von ca. 5-10 cm und keine Strauchschicht auf. Der gegenüberliegende Knick zeigt einen ausgeprägteren Bewuchs. Die unmittelbare Nähe zur Landesstraße und das Fehlen der Knickpflege mindert jedoch insgesamt die Qualität der beiden Knickstrukturen. Die Knicks westlich und südlich des Plangebietes sind in ihrer Ausstattung (durch das Vorhandensein von Überhängen und einer Strauchschicht) insgesamt hochwertiger.

Zusammenfassend wird eine geringe Anzahl an Vogelarten und Individuen angenommen, die sich durch große Störtoleranz und Anpassungsfähigkeit auszeichnen (Generalisten). Sie stellen keine speziellen Ansprüche an ihre Habitate und können auf andere Areale in der Umgebung ausweichen.

Fledermäuse

Fledermäuse können aufgrund der Habitatstrukturen (Bäume, Knicks, Straßen) potenziell vorkommen. Im Artenkataster ist für 2016 vor allem entlang der L 236 das Vorkommen von 4 verschiedenen Fledermausarten belegt, wobei die Zwergfledermaus am stärksten vertreten war. Es ist lediglich die Nutzung der linearen Strukturen (Knicks, Bäume, Straßen) als Jagdhabitat zu erwarten, da innerhalb des Maßnahmenbereiches keine Gebäude vorhanden waren und die Gehölzstrukturen aufgrund ihrer Beschaffenheit keine Rückschlüsse auf Quartiere zuließen. Die Umgebung bietet zudem die Möglichkeit Transfer Routen zwischen verschiedenen Jagdhabitaten und Wochenstuben zu nutzen.

*Sonstige Tierarten**Fischotter*

Im Jahr 2021 wurde in ca. 1,5 km südlicher Entfernung der Kot eines Fischotters nachgewiesen und im Artenkataster dokumentiert. Ein Vorkommen dieser geschützten Säugetiere als Lokalpopulation innerhalb des Geltungsbereiches wird ausgeschlossen, da keine Gewässerstrukturen vorhanden sind.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Im Plangebiet vorhandene Störfunktionen umfassen Schadstoffbelastungen, Scheuchwirkungen sowie Lärm- und Lichtemissionen, welche sich auf das Schutzgut Flora und Fauna und die biologische Vielfalt auswirken können. Gegenüber dem Lebensraumverlust sowie der Lebensraumzerschneidung oder -zerstörung ist von einer generell hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.

Es ergeben sich Vorbelastungen für die Flora, Fauna und biologische Vielfalt durch die stattfindende landwirtschaftliche Nutzung, das Vorhandensein von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Siedlungskörper, sowie der Lage zur Landesstraße 236. Dies umfasst vor allem Emissionen aus dem Verkehr und der Landwirtschaft (Lärm- und Abgasemissionen, Stoffeintragungen v. a. durch Düngemittel, Lichtemissionen). Die vorhandenen Habitate (Intensivacker, Knicks, Bäume) sind durch ihre Ausstattung und ihre Lage an der Landesstraße als Lebensraum in ihrer Wertigkeit herabgesetzt. Obwohl der Plangeltungsbereich eine geringe biologischen Vielfalt aufweist, führt die Aufstellung des B-Planes z. T. zu ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen. Somit ist von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

8.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Reinhaltung der Luft, der Luftaustausch sowie der Schutz des Klimas sind die Ziele dieses Schutzgutes. Negative relevante Auswirkung auf Klima und Luft werden z. B. durch die Beseitigung von Flächen mit Ausgleichfunktion für den Wärmeausgleich und Kaltluftstrom, die Errichtung von Austauschbarrieren oder den Ausstoß von Schadstoffen verursacht. Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Kraftfahrzeugverkehr oder der Landwirtschaft zählen zu den Hauptursachen von Luftverunreinigungen. Die Art der Bebauung und die Ausprägung der Vegetation sowie die Nutzung der Fläche kann das Schutzgut Klima und Luft kleinräumig beeinflussen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Schleswig-Holstein und somit auch die Gemeinde Sarzbüttel, weist aufgrund der Prägung durch die Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feuchttemperiertes ozeanisches Klima auf. In der Gemeinde Sarzbüttel befindet sich keine Wetterstation vom Deutschen Wetterdienst (DWD). Die nächstgelegene Wetterstation in ca. 10 km Entfernung ist Heide A512.

In der Regel bewegt sich die Temperatur zwischen -1 °C und 22 °C und liegt selten unter -8°C oder über 28 °C. Mit einer Durchschnittstemperatur von 0 °C ist der Januar der kälteste Monat und mit 18,7 °C der August der wärmste Monat des Jahres. Die Jahresdurchschnittstemperatur der Gemeinde Sarzbüttel liegt bei ca. 9,2 °C.

Über das Jahr fallen durchschnittlich 565 mm/Jahr Niederschlag. Der niederschlagreichste Monat ist der Oktober mit durchschnittlich 57 mm/Monat. Der trockenste Monat ist meist der April mit durchschnittlich 28 mm/Monat Niederschlag (WeatherSpark, 2025).

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Für die Gemeinde wird eine relative geringfügige klimatische Beeinträchtigung im Vergleich zu reinen Freilandverhältnissen angenommen. Die Flächen im Plangebiet erfüllen zwar, wie jede andere Fläche auch, eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topografie, noch aus der Struktur der Vegetation ableiten.

8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Das Schutzgut Landschaftsbild ist eng verbunden mit den Aspekten der Erholung und Gesundheit für den Menschen. Die Schutzgüter Flora und Fauna bezüglich des

Lebensraumes und des ökologischen Zustandes sowie die Kultur- und Sachgüter als prägendes Element des Landschaftsbildes beeinflussen das Erscheinungsbild der Landschaft. Die visuelle Wahrnehmung des Landschaftsraumes erfolgt aus der Sicht des Betrachters meist subjektiv. Das Landschaftsbild umfasst neben den biotischen und abiotischen Elementen auch anthropogene Elemente. Eine historische Kulturlandschaft kann somit auch als Bestandteil des Landschaftsbildes angesehen werden und demzufolge baulich geprägt sein.

Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich, neben der Art und Größe des Bauvorhabens, auch aus der Wertigkeit der betroffenen Landschaft.

Bestandsaufnahmen und Bewertung

Die Vorhabenfläche liegt im südlichen Siedlungskörper der Gemeinde Sarzbüttel und ist Teil der typischen agrarisch geprägte Landschaft, die durch ein Knicknetz gegliedert ist. Knicks sind laut Bundesamt für Naturschutz (BfN, 2025) u. a. in Sarzbüttel noch besonders charakteristisch ausgebildet und haben auch hier eine einrahmende Wirkung und grenzen zum freien Landschaftsraum ab.

Im Umgebungsbereich konnten keine Windkraftanlagen oder Hochspannungsleitungen verortet werden. Insgesamt kann der Landschaftsbildausschnitt als typischer Kulturlandschaftsausschnitt der Region bezeichnet werden. Im Gegensatz zur einrahmenden Wirkung der Knickstrukturen ist der Eigenwert des Intensivackers als Landschaftselement in Bezug auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit als gering zu beurteilen.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich

aus der Intensität der Beeinträchtigung durch die vorhandene Nutzung. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Gewerbeeinheiten und Wohnnutzung sowie der direkt anschließenden L 236 ist das Landschaftsbild bereits stark anthropogen verändert und beeinträchtigt.

Eine relevante Erholungsnutzung geht vom Plangebiet nicht aus. Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich und hat zudem aufgrund der ackerbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung.

Damit sich dennoch das Gewerbe gut in die Bebauungsstrukturen, ergänzend zu den baulichen Festsetzungen, des Umgebungsbereiches einfügt und um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, sind sowohl Maßnahmen zum Knickschutz als auch zum Knickschutzstreifen festgesetzt.

Das landschaftsbildprägende Element ist die Einrahmung über Knickstrukturen. Da eine einrahmende Wirkung erhalten bleibt, ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung auf das Landschaftsbild als solches als gering einzustufen.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handels, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind und sich in der Landschaft und im besiedelten Raum lokalisieren lassen. Zu den Kulturgütern zählen z. B. Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, historische Landnutzungsformen, sowie Stadt- und Ortsbilder.

Sachgüter werden als natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind, beschrieben. Zu den Sachgütern

zählen z. B. Gebäude, natürliche Ressourcen und bestimmte Landnutzungsformen, die teils erhebliche wirtschaftliche Werte aufweisen.

Laut Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Innerhalb der Gemeinde Sarzbüttel befindet sich laut dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein eine historische Schanze (ca. 500 m südlich des Planbereiches). Sie befindet sich auf einem Geländesporn in landschaftsdominierender Position und diente vermutlich zur Sicherung des Gewässerüberganges. Ein strategischer Zusammenhang zur östlich gelegenen Marienburg in der Nachbargemeinde Tensbüttel-Röst gilt als wahrscheinlich. Die Anlage ist ein landschaftsprägendes Zeugnis der landesgeschichtlich bedeutsamen Epochen des Mittelalters.

Ausgenommen großer Teile des Siedlungskörpers, befinden sich in der Gemeinde sowohl innerhalb des Vorhabengebietes als auch außerhalb mehrere archäologische Interessensgebiete (Digitaler Atlas Nord, Archäologie-Atlas SH, Oktober 2025).

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Daher werden die relevanten Wechselwirkungen (z. B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Mensch oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel wird die derzeitige Nutzung als Ackerfläche voraussichtlich aufrechterhalten werden. Entsprechende bewirtschaftungsbedingte Stoffeinträge aus der Landwirtschaft würden zukünftig weiterhin Bestand haben. Eine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes würde daher nicht erfolgen.

8.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits südlich bestehenden Gewerbebetriebes mit entsprechender Flächenversiegelung geschaffen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist dabei abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei der Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase zu vermuten sind, beschrieben. Alle übrigen Schutzgüter werden nicht näher betrachtet, da diese allenfalls indirekt oder nur geringfügig betroffen sind. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigung wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

8.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Schutzgut Mensch

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes sollen gegenwärtig sämtliche Lager- und Funktionsbereiche, angrenzend an den bereits bestehenden Standort der Firma Schwabe Zelte GmbH & Co. KG in Sarzbüttel, gebündelt werden sowie mit Ressourcen nachhaltig umgegangen werden. Zusätzlich beabsichtigt der Maßnahmenträger seine Mitarbeiter auf dem nördlichen Teil des Plangebietes zu beherbergen.

Generell werden bei der Überplanung der Fläche keine erholungs- oder freizeitrelevanten Bereiche negativ beeinflusst. Entsprechende Beeinträchtigungen durch Emissionen während der Bau- und Betriebsphase werden näher im Kapitel 8.4.3 betrachtet.

Insgesamt werden somit **keine erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Mensch erwartet.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel werden etwa 2,8 ha bisherige Ackerfläche überplant. Im Rahmen des Vorhabens soll die nördliche Rasenfläche als private Verkehrsfläche genutzt werden. Eine Vollversiegelung ist nicht vorgesehen. Zusätzlich wird ein Wall zur westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung aufgeschüttet. Durch die Umwandlung in ein **Gewerbegebiet** kommt es zu unvermeidbaren Versiegelungen des Bodens. Dies hat zwangsläufig einen Verlust der natürlichen Bodenfunktion zur Folge. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf lässt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung der Fläche eine **GRZ von 0,6 (max. Versiegelung 0,8)** zu.

Insgesamt sind durch den zu erwarteten Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen zur Kompensation erforderlich. **Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (s. Kap. 8.6.2) sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zur Erhöhung des Abflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, da der Niederschlag nicht mehr den Poren des Bodens zugeführt wird.

Bau- und betriebsbedingt kann es bei unsachgemäßem Umgang mit Schadstoffen oder bei Unfällen zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge kommen. Das Risiko von Schadstoffeinträgen, die aus kontaminierten Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser gelangen, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und wird aufgrund des Bodentyps als erhöht eingestuft.

Inbesondere ist beim anfallenden Oberflächenwasser zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Generell sind aber bei fachgerechter Ausführung des Bauvorhabens sowie fachgerechtem Betrieb keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Entwässerungskonzept des Büros Bornholdt Ingenieure GmbH hält eine Versickerung über die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Hallendächer in oberirdische Mulden für möglich. Dafür stehen an unbefestigten Flächen auf dem Grundstück mindestens ca. 4.000 m² zur Verfügung, welche als Versickerungsflächen ausgebildet werden könnten. Zudem könnte das Niederschlagswasser durch die Versickerung über die belebte Bodenzone nach den Vorgaben des

DWA-A 138 ausreichend behandelt werden, sodass keine zusätzliche Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich wird.

Bei sachgemäßem Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen während der Bau- und Betriebsphase sind für das Schutzgut Wasser **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel ist ein potenzieller Verlust an Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen verbunden. Die Agrarfläche wird überplant und die damit verbundene Flächenversiegelung stellt einen Eingriff in die Lebensraumqualität dar. Aufgrund der Ausstattung wird generell der zu überplanenden Fläche eine allgemeine Lebensraumbedeutung ohne besondere Habitatfunktion zugeschrieben. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Positiv hervorzuheben ist, dass alle Knicks mit festgesetzten Knickschutzmaßnahmen im Bestand erhalten bleiben und zusätzlich ein 3 m breiter Knickschutzstreifen fixiert wird.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Kap. 8.6.2), sowie der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 – 36 BNatSchG)

Es werden keine Eingriffe in geschützte Biotope oder andere nationale oder internationale Schutzgebietsausweisungen vorbereitet.

Es werden daher **keine erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut Flora und Fauna angenommen.

Schutzgut Klima und Luft

Grundsätzlich können durch Versiegelungen von Flächen kleinklimatische Funktionen beeinflusst und der Vegetationsbestand verändert werden. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen, welches zur Verstärkung der Wärmeaufnahme und -speicherung führt. Folglich kommt es zur geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die Überbauung der Ackerfläche. Von einer signifikanten oder regionalklimatischen Veränderung wird jedoch nicht ausgegangen. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der westlichen Hauptwindrichtung, nicht anzunehmen.

Insgesamt wird mit **keinen erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut Klima und Luft gerechnet.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Gemeinde Sarzbüttel wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht essenziell verändert. Durch die baulichen Festsetzungen wird insgesamt eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen sichergestellt. Dies gewährleistet, dass der Gewerbebau harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur integriert werden kann.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Knickschutz sowie die zusätzlichen Knickschutzstreifen inklusive festgesetzter Maßnahmen fördern überdies die Einbindung in das gemeindliche Erscheinungsbild. Zudem bleiben vorhandene Knicks und Gehölzstrukturen erhalten, so dass die charakteristische einrahmende Wirkung als Landschaftselement bestehen bleibt.

Da die wertvollen charakteristischen Bestandteile der Landschaft erhalten bleiben, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Realisierung der Planung als gering bewertet.

Insgesamt ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da der Plangeltungsbereich in archäologische Interessensgebiete fällt, ist es potenziell möglich, dass Kultur- oder Sachgüter gefunden oder entdeckt werden. Entsprechend ist ein Fund der Denkmalschutzbehörde laut Denkmalschutzgesetz (DSchG) unmittelbar oder über die Gemeinde mitzuteilen.

Unter Einhaltung des DSchG sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** anzunehmen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße und können Sekundäreffekte und Summationswirkungen verursachen. Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bereits bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit einbezogen. Weitere erkennbare relevante Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen lassen sich daher nicht vermuten.

8.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Boden und Fläche

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel führt zu einem dauerhaften Verlust einer Ackerfläche.

Mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche wird die bisherige unversiegelte Fläche auf Dauer versiegelt werden. Während der Bauphase wird durch Erdarbeiten, im Rahmen von Ab- und Auftragen sowie Umlagerung und Aufschichtung des Bodens, die Abfolge der Bodenhorizonte verändert. Daraufhin wird das Bodengefüge zerstört und die Bodeneigenschaften hinsichtlich des Wasserhaushaltes, des Bodenlebens und der Vegetation verändert. Hinzu kommen die baubedingten Bodenverdichtungen, die durch die Nutzung als Bauweg, Lagerplatz und den Einsatz von schweren Maschinen verursacht werden.

Einen positiven Effekt auf das Bodengefüge hingegen bewirken die zusätzlich festgesetzten Knickschutzstreifen.

Betriebsbedingte Belastungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Lager mit wenig Verkehrsfrequenz) nicht zu erwarten.

Das Risiko der Bodenkontaminierung, die durch unsachgemäßes Verhalten verursacht werden können, können grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. **Es wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.**

Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung wird eine Agrarfläche infolge der Flächenversiegelung beseitigt. Dieser Eingriff verändert das Habitat für Tiere und Pflanzen dauerhaft. Positiv hervorzuheben ist, dass alle Knickstrukturen zusätzlich einen 3 m breiten Knickschutzstreifen erhalten.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Kap. 8.6.2), sowie der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Es wird auf die geltenden energierechtlichen Vorschriften, insbesondere das Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG SH), die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen.

8.4.3 Art und Menge der Emissionen

Schutzgut Mensch

Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens kommt es überwiegend zu Licht-, Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Während der Bauphase ist mit zeitweise auftretenden Belastungen aufgrund von baubedingtem Lärm- und Abgasemissionen, sowie Staubentwicklung durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeiten zu rechnen, die das direkte Umfeld beeinträchtigen können.

Die Bautätigkeiten finden planmäßig werktags statt und sind nachts oder an Sonn- und Feiertagen nicht vorgesehen. Das Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen ist unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung als gering einzustufen.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes kommt es in der Betriebsphase zu einer Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen und damit auch der Abgas- und Lärmimmissionen. Durch die hauptsächliche Nutzung als Lagerfläche und der damit verbundenen mäßigen Frequentierung, ist jedoch anzunehmen, dass der Ausbau des Betriebes zu keinen relevanten Mehrbelastungen und damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für die vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen führt. Dies wurde auch durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros M. O. E Moeller Operating Engineering bestätigt. Die Ergebnisse zeigen, dass keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Es werden daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Mensch erwartet.

Schutzgut Boden und Fläche

Obwohl im Allgemeinen der Ausstoß von Luftschadstoffen in der Vergangenheit verringert werden konnte, ist er, gemessen an der dauerhaften Belastbarkeit der Ökosysteme, immer noch zu hoch. Vor allem versauernde und eutrophierende Luftverunreinigungen (vor allem Stickstoffoxide und Ammoniak) können gelöst im Niederschlagswasser in den Boden eingetragen werden und anschließend zu belasteten Böden führen. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in eine Gewerbefläche ist zumindest in Bezug auf die Ammoniak-Emissionen, die überwiegend durch die Landwirtschaft verursacht werden, eine Reduzierung möglich. Aus dem Entwässerungskonzept des Büros Bornholdt Ingenieure GmbH geht zudem hervor, dass bei Anlage von Versickerungsmulden keine zusätzliche Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Boden durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen **nicht erheblich beeinträchtigt** wird.

Schutzgut Wasser

Bei unzureichender Puffer- und Filterfunktion des Bodens, können in den Boden eingetragene Luftschadstoffe ausgewaschen werden und das Grundwasser kontaminieren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen **nicht erheblich beeinträchtigt** wird.

Schutzgut Flora und Fauna und biologische Vielfalt

Im Allgemeinen kann die Vegetation auf einen erhöhten Eintrag von Luftschadstoffen empfindlich reagieren. Insbesondere Stickstoffverbindungen führen zum Rückgang der biologischen Vielfalt. Der Stickstoffeintrag bei landwirtschaftlicher Nutzung ist erheblich. Der zukünftige Stickstoffeintrag aus dem Verkehr, der im Zusammenhang mit dem Ausbau des Betriebes entsteht, wird insgesamt keinen schwerwiegenden Effekt auf die Flora und Fauna und biologische Vielfalt ausüben, da von einer mäßigen Frequentierung der Fläche ausgegangen wird. Somit ist davon auszugehen, dass die Vegetation durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Baubedingt kann es zu temporären Störungen durch zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen kommen, die allerdings zeitlich begrenzt sind. Betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Lärm- und Lichtemissionen ergeben sich insgesamt durch den Gewerbebetrieb und des damit verbundenen Verkehrs. Es ist anzunehmen, dass gegenüber den zukünftigen Nutzungen und Nutzungsintensitäten Gewöhnungseffekte bei den Tierarten hinsichtlich der Störwirkung auftreten. **Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu rechnen.**

Schutzgut Klima und Luft

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel wird kein Vorhaben ermöglicht, das für die Luftqualität relevante Emissionen zur Folge haben wird. Es werden **keine erheblichen Auswirkungen** hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität erwartet.

8.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt (s. Kap. 9.4).

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Verwertung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar. Grundsätzlich sind anfallende Abfälle, bau- sowie anlagenbedingt, ordnungsgemäß nach den entsprechenden rechtlich geltenden Vorschriften zu entsorgen.

Bei sachgerechtem Umgang mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingt anfallenden Abfällen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter zu erwarten.

8.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei der Ausweisung des Gewerbegebietes keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Die **Anfälligkeit** für schwere Unfälle und Katastrophen **wird sich** durch die Ausweisung **nicht erhöhen**, sofern bei der Umsetzung des Bauvorhabens geltende Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.

8.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im räumlichen Wirkungsbereich (östlich) des vorliegenden Bauleitplanverfahrens befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9, deren Aufstellung zeitgleich erfolgen soll. Der B-Plan Nr. 9 wird eine kleine

Teilfläche des Flurstückes 262 (rund 0,3 ha) einnehmen. Hier wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr – F – ausgewiesen.

Es werden keine Nutzungskonflikte erwartet. **Kumulativ nachteilig** wirken sich häufig Flächennutzungsänderungen auf das Landschaftsbild aus (Vorbereitung / Erweiterung von Wohnbebauung, Gewerbe, öffentliche Gebäude). Durch die Realisierung der Baumaßnahmen wird jedoch der Charakter des Landschaftsbildes mit den einrahmenden Knickstrukturen nicht durch die Nutzungsänderung beeinträchtigt. Weitere negative kumulierende Auswirkungen auf andere Schutzgüter, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen, sind durch den benachbarten Bebauungsplan nicht zu erwarten. **Insgesamt** ist somit **nicht** mit einer **erheblichen Kumulierung von Auswirkungen** des Vorhabens auf benachbarte Gebiete zu erwarten.

8.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist nicht davon auszugehen, dass der mäßige Betriebsverkehr, der durch die Erweiterung des Unternehmens entsteht, zu einer erheblichen Zunahme von Treibhausgasemissionen, die zum Treibhauseffekt beitragen und die globale Erderwärmung verstärken, führt. Grundsätzlich ist aufgrund aktueller Klimawandelszenarien mit einem veränderten Temperatur- und Niederschlagsregime zu rechnen, das u. a. verstärkt zu Trockenperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen führen kann. Eine besondere **Anfälligkeit** des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit aber **nicht erkennbar**.

8.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt, beziehungsweise eingesetzt werden. **Baubedingte Beeinträchtigungen** können bei Gewährleistung einer sachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen sowie dem sachgerechten Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen **als unerheblich eingestuft** werden.

8.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte gesondert im Dokument „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel“ (dem Unterlagenpaket beiliegend). In diesem Dokument wird gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, ob durch das Planvorhaben der Gemeinde Sarzbüttel artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorbereitet werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L 236)“ ergibt, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel und Fledermäuse potenziell betroffen sein können.

*Durch die erfolgte Potenzialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass nur **unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** durch die Umsetzung des Planvorhabens **ausgeschlossen** werden können. Als entsprechende Maßnahme zur*

*Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge der Baufeldräumung, haben die im Rahmen des Bauvorhabens zu erfolgenden **Bautätigkeiten in der Zeit von 16. August bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar** vor Beginn der Brutsaison zu erfolgen.*

*Die gesetzlich vorgeschriebene Zeit für **Gehölzentfernungen ist vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar.***

Baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen können vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb von Zeiten intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung möglichst gering ist.

*Durch die Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel werden **unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst*

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

Vermeidungsmaßnahmen sind in der Bauleitplanung essenziell, um negative Auswirkungen von Bauvorhaben auf Natur, Landschaft und geschützte Arten bereits im Vorfeld zu verhindern oder zu minimieren. Sie sind ein zentraler Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die sicherstellt, dass Bebauungspläne umweltverträglich gestaltet werden. Zu den Vermeidungsmaßnahmen werden z.B. Bauzeitenregelung, verschiedene Vergrämungsmethoden und Gehölzentfernung gezählt. Im folgenden Abschnitt werden die planungsrelevanten Maßnahmen aufgeführt.

Bauzeitenregelungen

Bauzeitenregelungen erfolgen im Allgemeinen zeitlich und räumlich begrenzt und dienen dem Schutz bestimmter Tierarten in sensiblen Lebensphasen (z. B. Brut-, Mauser- und Aufzuchtzeiten) sowie ihrer jeweiligen Lebensräume. Je nach konkreter räumlicher Situation und dem im Vorhabenbereich vorkommenden Artenspektrum kann eine Bauflächenkontrolle dazu führen, dass eine Bauzeitenregelung gegebenenfalls auf das tatsächlich erforderliche Maß zum Zeitpunkt der Bauausführung reduziert werden kann.

Bauzeitenregelungen sind etablierte, wirksame und erfolgreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen oder baubedingten Störungen einschließlich störungsbedingtem Habitatverlust. Aufgrund ihrer hohen Erfolgswahrscheinlichkeit können sie bereits in der vorliegenden Planungsebene herangezogen werden, um planungsrelevante Konfliktsituationen zu bewerten.

*Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten bei **Brutvögeln** ist die Berücksichtigung der Brutzeit der wertgebenden Arten erforderlich. Um beim Bau Schädigungen/Tötungen und Störungen von Einzeltieren zu vermeiden, haben Bautätigkeiten, darunter fallen auch die Erschließungsmaßnahmen / bauvorbereitende Maßnahmen, außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten zu erfolgen. **Somit dürfen die zu erfolgenden Bautätigkeiten nicht in der Brutzeit vom 01.03. bis 15.08. erfolgen** (Runge, C. et al., 2021).*

*Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten bei **Fledermausarten** sind generell **bei Vorhandensein von Quartieren Baumaßnahmen in folgenden Zeiten nicht unzulässig:***

- **Gebäudeabriss / Sanierung vom 01.10. bis 28./29.02.**
- **Wochenstubenzeit vom 01.05. bis 31.08.**
- **Überwinterung vom 01.11. bis 28./29.2.**

Vergrämungsmaßnahmen

Vergrämungsmaßnahmen dienen dazu, Tiere temporär aus dem Baufeld zu vertreiben und sie so vor baubedingten Verletzungen oder Tötungen zu bewahren. Die Vergrämun bewirkt, dass die Tiere durch eine Attraktivitätsabwertung zur Abwanderung aus den Habitaten veranlasst werden. Die eingesetzten Methoden müssen dabei artspezifisch angepasst und zielgerichtet eingesetzt werden. Begründet durch das artenschutzrechtliche Störungsverbot ist eine Beeinträchtigung durch Vergrämun erst gerechtfertigt, wenn diese unvermeidbar ist. Sämtliche Vergrämungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Eine Wirksamkeit von Vergrämungsmaßnahmen wird überwiegend für jene Brutvögel des Offenlandes angenommen, die relativ große Sicherheitsabstände, insbesondere zu optischen Störquellen einhalten bzw. vertikale Strukturen meiden (z. B. Feldlerche und Kiebitz). So sieht der Leitfaden des LBV-SH & AfPE (2016) die Vergrämun von Brutvögeln in Acker- und Grünlandbereichen als eine mögliche Alternative zu einer Bauzeitenregelung. Arten, die in Röhrichtern (z. B. Schilfrohrsänger, Blaukehlchen) oder Gehölzen (z. B. Grauspecht, Uhu, Wespenbussard) brüten, sind dagegen oft durch die Entwertung des Habitats im Zuge der Baufeldfreimachung oder durch direkte Störungen durch Lärm oder die Anwesenheit von Menschen im Brutumfeld von Vergrämun betroffen.

- **Vorfristiger Baubeginn / Anhaltender Baubeginn:** Eine Vergrämun von Brutvögeln erfolgt durch eine kontinuierliche Bautätigkeit selbst. Hierzu werden die Bauarbeiten zielgerichtet vor Beginn der Brutzeit am 01. März aufgenommen und ohne Unterbrechung bis zum Ende der Baumaßnahme oder Brutzeit fortgeführt, so dass keine Ansiedlung von Brutvögeln erfolgt.
- **Flutterbänder:** Vor allem für Brutvögel des Offenlandes (z.B. Kiebitz und Feldlerche) besteht über diese Vergrämungsmaßnahme die Möglichkeit, eine Ansiedlung in unmittelbarer Nähe des Baufelds zu verhindern. Hierzu werden horizontale Strukturen (Stangen oder Pfosten) von ca. 2 m Höhe mit Flutterbändern (bis zu 1,5 m lang) versehen. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von circa 10 m bis 15 m alternierend im Baufeld aufgestellt. Hierbei sind jeweils Stangen bzw. Pfosten an den Grenzen des Baufeldes aufzustellen, sodass die Vergrämunswirkung auch in die an das Baufeld angrenzenden Bereiche hineinwirkt. Es ist sicherzustellen, dass sich das Flutterband möglichst bereits bei geringen Böen bewegt. Um eine ausreichende Vergrämunswirkung zu erzielen, darf es dazu nicht auf dem Boden oder der Vegetation aufliegen.

Gehölzfällung

Eine Gehölzfällung darf in der gesetzlichen Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen, da diese Zeit außerhalb der Brutsaison der Vögel liegt.

Bei Fledermausbesatz ist zu beachten, dass nach Abschluss der Kernwochenstubenzeit (nach dem 31.07.) und nach der somit anzunehmenden Erlangung der Flugfähigkeit der Jungtiere, Einwegverschlüsse oder Reusen anzubringen sind, um eine Besiedlung zu verhindern. Nach Entfernen der Einwegverschlüssen bzw. Reusen gilt ebenso der Fällzeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar (Hammer, M. & Zahn, A. (2011)).

Für Brutvögel sind Bauunterbrechungen ab einer Dauer von 5 Tagen relevant, da zu diesem Zeitpunkt mit dem Nestbau bzw. der Eiablage trotz vorherigem hohen Störungsdruck zu rechnen ist. Demzufolge sind nach 5 Tagen anhaltender Baupause Vergrämungsmaßnahmen zur

Vermeidung von Ansiedlungen erforderlich. Bei einer längeren Unterbrechung ist das Baufeld durch die Umweltbaubegleitung auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. Werden Gelege gefunden, ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten (LBV SH & AfPE 2016).

8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Verursacher des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Gemeinde Sarzbüttel auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nach dem Vermeidungsgebot verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu unterlassen bzw. zu vermindern, sofern der Aufwand als verhältnismäßig betrachtet werden kann. Die nicht vermeid- oder verringerbaren Beeinträchtigungen sind vom Verursacher auszugleichen oder zu ersetzen. Sie gelten erst als ausgeglichen oder ersetzt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ziel dieser Maßnahmen ist es, nach vollendeter Umsetzung der Planung **keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu hinterlassen.

8.6.1 Maßnahmen zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) finden sich in der Planzeichnung im Textteil B unter Punkt 4 wie folgt:

4.1 Knickschutz

Die dargestellten Knicks mit ihren Überhältern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.

4.2 Knickschutzstreifen

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd zweimal im Jahr zu pflegen. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen, Abgrabungen, das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.

Beleuchtungen

Für den Artenschutz (z. B. Fledermausarten, Insektenarten) wird im Vorgriff auf die geplante Änderung des Fachgesetzes (Einführung des § 41 a BNatSchG) grundsätzlich als Verringerungsmaßnahme zu sogenannten „insektenfreundlichen“ Außenbeleuchtungen geraten. Hierfür sind LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur unter 3.000 K, die annähernd keinen Blau-UV-Anteil aufweisen, zu empfehlen. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass eine nach unten gerichtete Beleuchtung erzielt wird. Der Abstrahlungswinkel sollte < 70° zur Vertikalen betragen. Zudem ist es ratsam, die Beleuchtung, wenn möglich, mit Dämmerungsschaltern, Bewegungsmeldern o. ä. zu steuern, sowie die Anzahl der Lichtquellen auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken, um die optischen Emissionen möglichst gering zu halten.

8.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel werden Maßnahmen in den Naturhaushalt vorbereitet, die einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen. Durch die Überplanung der Ackerfläche wird Boden versiegelt. Die nördlich gelegene Rasenfläche soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Vorsorglich wird eine Vollversiegelung in Betracht gezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013 sowie in Anlehnung zu den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20. Januar 2017 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.

Bilanzierung des Eingriffs

Grundsätzlich ist der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen abhängig von der Flächengröße sowie der Schwere des Eingriffs und der ökologischen Beeinträchtigung. Der Eingriff der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel erfolgt im Wesentlichen auf einer Ackerfläche. Dem Plangebiet wird aufgrund der Bewirtschaftungsweise eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Das Plangebiet (28.281,4 m²) beinhaltet Flächen für:

- das Gewerbegebiet – GE – mit 24.312,1 m²,
- die private Verkehrsfläche mit 344,9 m²,
- die öffentlichen Verkehrsflächen 894,4 m²,
- die Maßnahmenflächen 1.559,9 m² und
- Knicks mit 1.045,6 m² und
- Knick zum Anpflanzen 124,5 m²

Kompensation „Fläche“

Schutzgut Boden

Die **Überplanung der Ackerfläche** stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Da dem Vorhabengebiet allgemeine Bedeutung zugesprochen wird, ist ein **Faktor von 0,5** als Ausgleich anzusetzen. Von der ca. 28.281 m² großen Planfläche entfallen rund 24.312 m² auf die Fläche für das Gewerbegebiet – GE -.

Für die überbaubare Fläche zur Erweiterung des Betriebes Schwabe Zelte GmbH & Co. KG, mit einer GRZ von 0,6 (max. Versiegelung 0,8) ergibt sich somit eine versiegelbare Fläche von 19.450 m² und ein **Kompensationsbedarf von 9.725 m²** bei einem angewendeten Faktor von 0,5.

Die nördliche Rasenfläche (ca. 345 m²) wird als **privater Verkehrsweg** festgesetzt und mit einem **Faktor von 0,5** berechnet. Somit ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 173 m²**.

Die Summe des Kompensationsbedarfes „Fläche“ beträgt damit 9.898 m² (s. Tab. 1).

Planung BP Nr. 10, Sarzbüttel	Fläche	Faktor	Kompensations- bedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Gesamtfläche Plangebiet	28281 m ²				
Gewerbegebiet - GE -	24312 m ²				
private Verkehrsfläche	345 m ²				
öffentliche Verkehrsfläche	894 m ²				
Maßnahmenfläche (Knickschutzstreifen)	1560 m ²				
Knicks	1046 m ²				
Knick zum Anpflanzen	125 m ²				
Schutzgut Boden					
GE überbaubare Fläche mit GRZ 0,6 (max. Versiegelung 0,8)	19450 m ²	0,50	9725 m ²		
überbaubare Fläche (private Verkehrsfläche)	345 m ²	0,50	173 m ²		
= Summe Kompensationsbedarf "Fläche"					9.898 m²

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Fläche“ des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel

Kompensationsmaßnahmen

Für die Erbringung des Kompensationsbedarfes „Fläche“ greift der Maßnahmenträger auf bestehende Ausgleichsflächen zurück. Die Kompensation der Eingriffe durch die Baumaßnahmen wird über Ausgleichsflächen im Naturraum Geest im Kreis Dithmarschen erfolgen. Hierzu werden aus dem Ökokonto der Gemarkung Tellingstedt (Az.: 680.01/2/4/166A, Flurstück 34, Flur 15) 9.898 Ökopunkte erworben.

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Weitere Planungsalternativen innerhalb des Plangeltungsbereiches können sich hinsichtlich der Ausrichtung der Baufenster, der Ausweisung der Gewerbefläche (z.B. ohne Zweckbestimmung – Mitarbeiterunterkünfte -), der Höhenbegrenzung und Stellplatzmöglichkeiten ergeben. Auf Planungsalternativen bezüglich der Flächennutzung wird auf Ebene des FNP eingegangen.

8.8 Zusätzliche Angaben

8.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt, die über die bereits beschriebene Methodik zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hinausgehen. Es sind weder Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten, noch haben sich Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

8.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde Sarzbüttel ist gemäß § 4c BauGB im Rahmen der Umweltüberwachung verpflichtet, das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu ergreifen. Diese Überwachung dient als Monitoring der planerischen Aussagen zu den prognostizierten Auswirkungen. So können, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt Korrekturen bei der Planung oder bei der Umsetzung vorgenommen oder auf unerwartete Auswirkungen reagiert werden. Zur Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Plangebiet in regelmäßigen Abständen durch die Gemeinde zu überprüfen.

Gem. § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet „südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L 236)“ möchte der Vorhabenträger die betrieblichen Strukturen verbessern und nachhaltig Ressourcen schonen. Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet – GE** - festgesetzt. Der nördliche Teil wird zudem als **Gewerbegebiet mit besonderer Zweckbestimmung – Mitarbeiterunterkünfte** – ausgewiesen. Die Fläche umfasst insgesamt eine Größe von rund 2,8 ha und schließt an südlich vorhandene Wohnbauflächen und den bestehenden Gewerbebetrieb des Vorhabenträgers an.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehen, gelten:

- Flächenversiegelungen bzw. -überdeckung und der damit einhergehende Verlust bzw. Modifizierung des Bodens und der Bodenfunktionen und
- Verlust und Änderung von Teillebensräumen für Flora und Fauna

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Umweltberichtes naturschutzrechtlich und -fachlich bearbeitet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten von Bäumen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie einer Bauzeitenregelung für versteckt brütende Bodenbrüter nicht erwartet. Die vorgeschriebenen Fällzeiträume gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegen in den Wintermonaten (1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Februars) und somit außerhalb der Brutsaison. Die Bautätigkeiten sind in der Zeit vom 16.08 bis zum 28./29.2 durchzuführen.

Das geplante Vorhaben kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, so dass nach Umsetzung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Abwasserbeseitigung

(BORNHOLDT INGENIEURE, ALBERSDORF)

Entwässerungskonzept zum Neubau von 3 Lagerhallen auf dem Flurstück 262 (Flur 14) der Gemarkung Sarzbüttel

1. Erläuterungen

Die Schwabe Transport und Handels GmbH & Co. KG plant auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 262 die Errichtung von 3 Lagerhallen. Hierzu soll ein Grundstück von ca. 2 ha aus dem bestehenden Grundstück herausgetrennt werden. Auf diesem Grundstück sollen 3 Hallengebäude mit zweimal 1.000 m² und einmal 1.500 m² Grundfläche entstehen. Um die Hallen werden befestigte Verkehrsflächen sowie zusätzliche Flächen für Beladungen durch Gabelstapler bzw. Radlader und Abstellflächen für Auflieger entstehen.

Ein Baugrundgutachten für das überplante Grundstück liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Es wird durch die regionalen Gegebenheiten und aus den Erfahrungswerten von benachbarten Bauprojekten davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Aus diesem Grunde wird für die Bemessung der Versickerungsanlagen auf der „sicheren Seite liegend“ der kf-Wert zu $5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt.

Neben den Niederschlagsabflüssen von den Gebäudedächern sind auch die von den befestigten Verkehrsflächen auf Grund der Tatsache, dass diese mäßig frequentiert und als Lagerfläche genutzt werden sollen, als „mäßig verschmutzt“ einzustufen. Diese Einstufung ist im Detail noch mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und evtl. Regenwasserbehandlungsmaßnahmen festzulegen.

2. Berechnung Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW1

Es wurde eine Berechnung des veränderten Wasserhaushalts nach A-RW1 durchgeführt. In der Berechnung für das Einzugsgebiet wurden folgende Teilflächen aus der Schalltechnischen Untersuchung von M.O.E. mit Stand vom 29.04.2025 berücksichtigt:

- Dachfläche Hallen (Steildach) 3.500 m²
- Befestigte Verkehrsflächen (wassergebunden) 12.500 m²

Für die befestigte Verkehrsfläche wurde angenommen, dass diese bis zur maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 überbaut wird, was für Gewerbegebiete in den meisten Fällen zutreffend ist. Dies stellt somit auch den Worst-Case in dieser Betrachtung dar. Bei den Flächentypen (Versiegelungsarten) wurde sich an den bestehenden benachbarten Betriebsflächen orientiert, auf denen die Gebäude über Steildächer und die Verkehrsflächen über geschotterte (wassergebundene) Flächen verfügen.

Als Bewirtschaftungsmaßnahme wird für die Dachflächen die Versickerung über oberirdische Mulden / Becken angenommen. Die wassergebundenen Verkehrsflächen versickern über die eigene wasserdurchlässige Oberfläche. Im Zuge der weiteren Erschließungs- und

Entwässerungsplanung sowie durch die Vorlage eines Baugrundgutachtens ist zu überprüfen, ob diese angenommenen Bewirtschaftungsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt werden können.

Wie das Ausgabeprotokoll des Berechnungsprogramms A-RW 1 im Anhang zeigt, sind nicht alle Kriterien für den Fall 2 eingehalten. Die Grenzwerte des Fall 2 werden für den Anteil Versickerung (g) nur leicht überschritten (um 0,7 %). Die Werte für den Fall 2 werden für Abfluss (a) und Verdunstung (v) jedoch eingehalten. Bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen und auf Grund einer gewährleisteten Versickerung vor Ort besteht keine Annahme einer Störung des natürlichen Wasserhaushalts.

3. Bemessung der Versickerungsanlage gemäß DWA-A 138

Ein Baugrundgutachten für das überplante Grundstück liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Aus diesem Grunde wird für die Bemessung der Versickerungsanlagen auf der „sicheren Seite liegend“ der kf-Wert zu $5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt.

Die Versickerung könnte über die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Hallendächer in oberirdische Mulden erfolgen. An unbefestigten Flächen auf dem Grundstück stehen mindestens ca. 4.000 m² zur Verfügung, welche als Versickerungsflächen ausgebildet werden könnten. Zudem könnte das Niederschlagswasser durch die Versickerung über die belebte Bodenzone nach den Vorgaben des DWA-A 138 ausreichend behandelt werden, sodass keine zusätzliche Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich wird.

Für die Berechnungen wurden folgende Angaben und Parameter verwendet:

- Niederschlagsbelastung: KOSTRA-DWD 2020, Spalte 133 Zeile 70*
- Wiederkehrhäufigkeit: $n = 0,2$ 1/a*
- Versickerungsfähigkeit: $k_f = 5,0 \cdot 10^{-5}$ m/s*
- mittlere Versickerungsfläche: $AS = 2.000$ m²*

Wie die beigegefügte Berechnung „Dimensionierung von Versickerungsanlagen“ zeigt, beträgt die mittlere Einstauhöhe in der Mulde $z_M = 2$ cm. Die rechnerische Entleerungszeit der Mulde beträgt $t_e = 0,23$ h.

Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW1“ liegt den Unterlagen als gesondertes Dokument bei.

9.1.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird an die öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle angeschlossen.

9.2 Wasser

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

9.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Erdkabel durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

9.4 Abfallbeseitigung

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

9.5 Telekommunikation

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

9.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen. Im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen durch die Gemeinde vorzunehmen.

10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers.

Allgemein gilt: Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

11. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. In diesem Bereich ist mit archäologischer Substanz im Boden zu rechnen. Da verborgene Fundstellen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können, sind im Rahmen geplanter Erdarbeiten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Grundsätzlich heißt dies, dass Erdarbeiten in diesem Bereich der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen. Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bruttobauland	m²	%
Gewerbegebiet	24.312,1	85,96
Öffentliche Verkehrsfläche	894,4	3,16
Private Verkehrsfläche	344,9	1,22
Maßnahmenfläche	1559,9	5,52
Knicks	1045,6	3,70
Knick zum Anpflanzen	124,5	0,44
Gesamt	28.281,4	100

13. Kosten

Der Gemeinde Sarzbüttel entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem potentiellen Maßnahmenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt der Europäischen Union
AWD	Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BHD	Brusthöhendurchmesser
BImSchG	Bundes-Immissionsschutz-Gesetz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz
DSCHG	Denkmalschutzgesetz
DWD	Deutscher Wetterdienst
EG	Europäische Gemeinschaft
EWKG SH	Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein
EWG	Europäische Wertegemeinschaft
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
FNp	Flächennutzungsplan
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GR / GRZ	zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl
HWRMRL	Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LAbfWG	Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein
LBO SH	Landesbauordnung Schleswig-Holstein
LBV SH	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
Landesstraße 236	L 236
LWG	Landeswassergesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LfU	Landesamt für Umwelt
LLUR	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
LRP	Landschaftsrahmenplan
LRT	Lebensraumtypen
MEKUN	Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur
m NN	Meter über Normalnull (veraltete Angabe des Höhenmaßes)
NHN	Normalhöhennull
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Quellen- und Literaturverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (BfN): Landschaftssteckbriefe – Heide-Itzehoe-Geest, Stand 2010, Abruf November 2025

Bornholdt Ingenieure GmbH: Entwässerungskonzept zum Neubau von 3 Lagerhallen auf dem Flurstück 262 (Flur 14) der Gemarkung Sarzbüttel, September 2025.

Gemeinde Sarzbüttel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, November 2025

Gemeinde Sarzbüttel: Bebauungsplan Nr. 10 und 10. Änderung des FNP der Gemeinde Sarzbüttel, 2025.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR): Quer durch Schleswig-Holstein: Unseren Boden begreifen, 2021

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Abgerufen am 10.10.2025 von <https://schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIIIHauptteil.pdf>.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Abgerufen am 10.10.2025 von <https://schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIIIHauptkarte1Blatt1.pdf>.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Abgerufen am 10.10.2025 von <https://schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIIIHauptkarte2Blatt1.pdf>.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Abgerufen am 10.10.2025 von <https://schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIIIHauptkarte3Blatt1.pdf>.

Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Niedersachsen: SUNREG III, 2007-2010, Auswirkungen des großflächigen Anbaus von Energiepflanzen auf die Tierwelt der Agrarlandschaft, 2011.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kiel.

Moeller Operating Engineering GmbH (M. O. E): Schalltechnische Untersuchung für den Bau von Lagerhallen und eines Feuerwehrgebäudes, September 2025

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. F. v. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m. W. v. 04.03.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m. W. v. 01.03.2010 1.3.2010

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) i. d. F. vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.7.2022 (I 1237) m. W. v. 1.1.2023

Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) i. d. F. vom 08.08.2020, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. 10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) m. W. v. 01.11.2020

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. d. F. vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) m. W. v. 02.03.2023

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i. d. F. vom 24.02.2010 m. W. v. 01.03.2010

Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) i. d. F. vom 25.11.2021 m. W. v. 17.12.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025

Daten

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH CC BY 4.0, Abruf Oktober 2025

Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Abruf Oktober 2025): Auszug aus dem Artenkataster für die Gemeinde Sarzbüttel

Umweltportal Schleswig-Holstein vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (Abruf Oktober 2025): <https://umweltportal.schleswig-holstein.de>

Sarzbüttel, den _____

- Bürgermeister -