

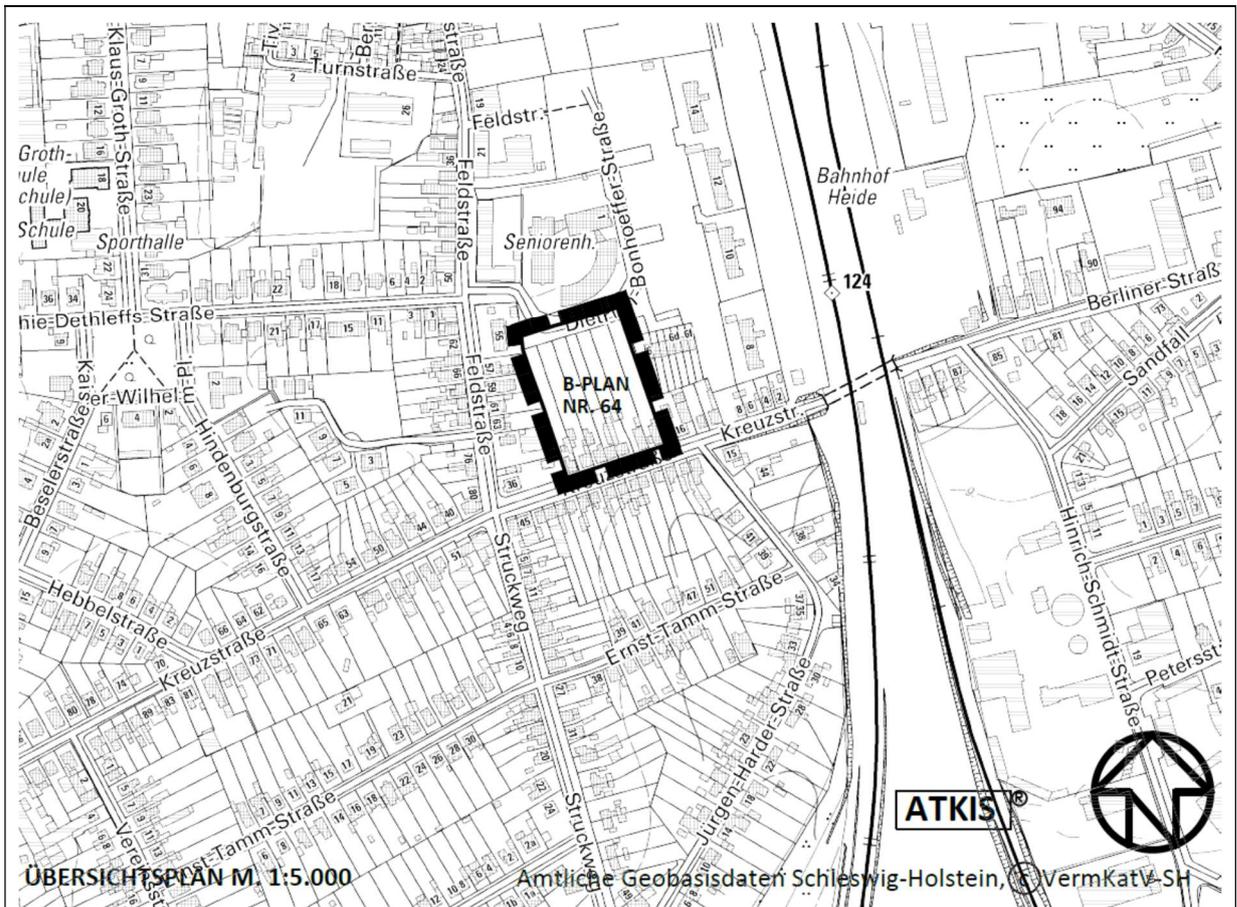
# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide



für das Gebiet

„nördlich der Kreuzstraße, westlich der Bahnanlagen,  
südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und östlich der Feldstraße“



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



Stand: Entwurf  
Datum: Mai 2020  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Biologin Nadine Waldheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Verkehrserschließung und -anbindung</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Ruhender Verkehr</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>8</b>
6.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope ( §§ 20 - 36 BNatSchG).....	9
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	10
6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen .....	10
6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	11
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
7.1 Abwasserbeseitigung.....	12
7.1.1 Schmutzwasser.....	12
7.1.2 Niederschlagswasser .....	12
7.2 Wasser .....	12
7.3 Elektrizität.....	12
7.4 Gas .....	12
7.5 Abfallbeseitigung .....	12
7.6 Telekommunikation.....	13
7.7 Feuerlöscheinrichtungen .....	13
<b>8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Kosten</b> .....	<b>14</b>
<b>12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (32. Änderung)</b> .....	<b>15</b>
<b>13. Quellen- und Literaturverzeichnis</b> .....	<b>17</b>
 <b>Tabellenverzeichnis:</b>	
Tabelle 2: Flächenbilanzierung.....	13

## 1. Übergeordnete Planungen

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRaumORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL) stuft die Stadt Heide im zentralörtlichen System als Mittelzentrum ein (LEP Kap. 1.5.1). Folgende für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes relevanten Grundsätze für Mittelzentren werden formuliert:

*Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln (LEP Kap. 2.2).*

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.*

*Eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge. Im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten ist zukünftig von einer quantitativ und qualitativ deutlich anderen Nachfrage nach Wohnungen auszugehen (LEP Kap. 2.5.1).*

*Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP Kap. 2.5.2).*

Im REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV - SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST - (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung von 2005 werden bezüglich des relevanten Themenkreises inhaltskonforme Aussagen getroffen; spezifizierend wird für den Nahbereich Heide ausgeführt:

*Die Kreisstadt Heide ist das Mittelzentrum für den nördlichen Teil des Planungsraums und versorgt im Nahbereich gut 36.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bedeutung der Stadt als Standort von Behörden, von Einzelhandel, des Westküstenklinikums, von Bundeswehreinrichtungen und der Fachhochschule Westküste reicht weit über den Nahbereich hinaus. Auf Grund der großen Entfernung des Nahbereichs zu Oberzentren kommt der Stadt als einem der drei Mittelzentren im Planungsraum besondere Bedeutung dafür zu, öffentliche und private Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen und in ihrer Funktion zu sichern.*

*Im Bereich der Wohnbebauung sind nachfragegerecht qualitativ hochwertige Wohnstandorte für unterschiedliche Anforderungen des Wohnungsmarktes auszuweisen.*

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Baufläche -M- dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,02 ha und befindet sich in nördlich-zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ und hieran anschließend das Seniorenheim „Wibe-Junge-Haus“, betrieben von der Stiftung Diakoniewerk Kropp,
- im Osten durch wohnbaulich genutzte Grundstücke westlich der Bahnstrecke Elms-horn-Westerland,
- im Süden durch die „Kreuzstraße“ sowie hieran anschließende wohnbaulich genutzte Grundstücke und
- im Westen durch eine gemischt genutzte Bebauung östlich der „Feldstraße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 11,0 m über NHN.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.684 auf. Heide befindet sich im zentral-nördlichen Teil Dithmarschens und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt ist sowohl Sitz der Stadtverwaltung als auch Verwaltungssitz des Amtes KLG Heider Umland.

Heide verfügt über alle Schularten, ist Sitz beruflicher Schulen sowie der Fachhochschule Westküste. Heide ist Bundeswehrstandort, Bahnhaltepunkt, verfügt über Museen und das Brahmshaus, über einen Erholungswald und eine Jugendherberge und ist Sitz des Westküstenklinikums. Der Stadt Heide wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Weiterhin ist die Stadt Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die

Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide schafft in zentraler Lage im baulich derzeit ungenutzten Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von voraussichtlich zusätzlichen 14-20 Wohneinheiten in sog. Mehrfamilienhäusern; der Bestand im Süden des Plangebietes wird gesichert.

Unter **Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr. 4.1 - Thematische Ziele für die Region des SUK** werden Ziele hinsichtlich des Wohnens und des Wohnungsbaus aufgelistet. So heißt es unter Ziffer 1. *„Das Wohnungsangebot ist an den geänderten demographischen Rahmenbedingungen, der veränderten Nachfragesituation und dem neuen Mobilitätsverhalten durch Konzentration auf demographiefeste Wohnstandorte und Wohnformen auszurichten. Unter Ziffer 2 und Ziffer 5 wird weiter ausgeführt: „Die Bemühungen zur Verbesserung der Bestandspflege und zur Erhöhung der Wohnqualität im vorhandenen Siedlungsbestand sind zu verstärken. - Die Wohnungsnachfrage wird auf das vorhandene Wohnungsangebot gelenkt. Der vorhandene Wohnungsbestand wird gezielt durch neue Wohnangebote und Wohnformen ergänzt: für die wachsenden Nachfragegruppen der Älteren und der Studenten in integrierten Lagen in Heide sowie in ausgewählten Gemeinden mit tragfähiger Infrastruktur.“* Die vorliegende Planung entspricht den formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Weiterhin wurde unter **Nr. 4.3 Buchstabe K** vereinbart, dass die Wohnungsneubauentwicklung in drei Zeitstufen erfolgen soll: bis 2015, bis 2020 und bis 2025; in den 5-Jahreszeiträumen dürfen jeweils max. 50 % des kommunenbezogenen Gesamtkontingents realisiert werden.

Unter **Punkt 4. - Zielkonzept Wohnen, Nr. 4.4 - Wohnungsbaukontingente der Kommunen** wird der Stadt Heide ein Eigenbedarf-Kontingent von 554 Wohneinheiten (WE) zugeordnet.

Aktuell liegt der Monitoringbericht zur demografischen und wohnbaulichen Entwicklung in der Region Heide 2010 -2014 vor; wesentliche Erkenntnisse sind:

- Die Bevölkerungsentwicklung seit 2009 stellt sich positiver als im SUK angenommen dar.
- Andere im SUK skizzierte Tendenzen wie die Entwicklung der Altersstruktur scheinen sich hingegen zu bestätigen.

Die zu erwartenden 14 - 20 zusätzlichen WE fügen sich in das vereinbarte Konzept ein.

Im **Plan mit Empfehlungen für Wohnpotenziale 2009 bis 2025** für die Stadt Heide als Bestandteil des SUK ist die Fläche innerhalb des Plangebietes aufgrund ihrer Kleinteiligkeit selbst nicht kategorisiert, im unmittelbaren Nahbereich werden jedoch Innenbereichsflächen mit der Priorität „hoch“ verortet.

Die vorliegende Planung entspricht in Umfang und Lage des Gebietes den (fortgeschriebenen) formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Die Stadt Heide kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach; sie dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von bisher gemischt zu nutzenden Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Aktuell besteht gleichermaßen erheblicher Bedarf sowohl an Flächen für den individuellen Wohnungsbau („Einfamilienhausbau“) wie nach Flächen für verdichtete Wohnbauformen; hier werden gleichermaßen die Segmente der klassischen Mietwohnung wie auch des Wohnungseigentums nachgefragt.

Das bestehende örtliche Angebot deckt **nicht ansatzweise** die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum; die Stadt Heide ist äußerst bemüht, zur Stärkung der Attraktivität Heides Initiativen zur Verbesserung der Wohnsituation zu stützen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide soll durch Aktivierung eines derzeit baulich ungenutzten zentralen Siedlungsbereiches ein Beitrag zur Deckung entsprechender Wohnbedarfe geleistet werden.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch teilweise aufgegebene „Gartennutzungen“ der im Südteil des Plangebietes vorhandenen Wohngrundstücke, die durch die vorliegende Planung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt im Süden durch die „Kreuzstraße“ und im Norden durch die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“, zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst; der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene städtische Straßen- und Wegesystem ist gegeben.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für den Nutzungsbestand im Süden bedarfsgerecht eine **GRZ von 0,30** festgesetzt; die Baugrundstücke im Norden, die einer insbesondere dem nördlichen Umfeld angepassten etwas intensiveren baulichen Nutzung zugeführt werden, weisen eine **GRZ von 0,40** festgesetzt.

**Die zulässige Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß wird -abgestimmt auf die derzeitige wie auf die geplante Nutzung- mit **II** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Parallel zur „Kreuzstraße“ sichert eine festgesetzte **Baulinie** im Süden des Plangebietes die bildprägende Bebauungsstruktur durch konsequente bauliche Führung des Straßenraumes.

Im Norden des Plangebietes werden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes und zum Anschluss an das vorhandene Straßensystem **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

Um einen schützenswerten Baumbestand im Westteil der Straßenverkehrsfläche zu erhalten wird im westlichen Verlauf für eine Länge von 15,0 m ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

Nutzungstechnisch wird der Nord- vom Südteil durch die Festsetzung **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** geteilt.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, vorhandene Flurstücksgrenzen sowie die vorhandene Bebauung Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt. Tankstellen verursachen zudem störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für alle Bauflächen auf eine Höhe von **max. 10,0 m** über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche begrenzt.

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Unter **Pkt. 3** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt.

Unter **Pkt. 3.1** wird festgesetzt, dass der festgesetzte Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Unter **Pkt. 3.2** festgesetzt, dass **Vorgärten** (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasser-durchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist allgemein unzulässig. Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt; die Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Steingärten dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen die Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind.

Auf die Festsetzung eines neuen Kinderspielplatzes für alle Altersgruppen innerhalb des vorliegenden Planbereiches wird verzichtet. Die Stadt Heide wird vorhandene Anlagen im Nahbereich -abgestimmt auf den Bedarf- weiterhin auf hohem Standard halten.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere verkehrliche Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ im Norden und die „Kreuzstraße“ im Süden sowie im weiteren Verlauf über die „Meldorfer Straße“ (B 5) an die BAB A 23.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die aus den Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches resultierenden erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung

der Stadt Heide Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der erheblichen Störung von besonders oder streng geschützten Tierarten ausgelöst werden oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen werden bzw. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

**Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:**

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 64. Änderung der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der Kreuzstraße, westlich der Bahnanlagen, südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und westlich der Feldstraße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel und Fledermäuse potentiell betroffen sind.

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter auf, weiterhin durch die im Nordteil vorhandenen Nebengebäude potentielle Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermaustagesquartiere. Auch für versteckt brütende Bodenbrüter sind in der teilweise dicht ausgeprägten krautigen Vegetation Brutplatzpotentiale vorhanden.

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens wird voraussichtlich die Birkenreihe an der „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ entfernt sowie ein älteres Exemplar eines Bergahorns. All diese Bäume sind ortsbildprägend und nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG geschützt, Eingriffe dürfen nur mit einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entnommen werden. Für die zu entfernenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen (siehe Kapitel 6.2.2). Weiterhin ist für die Baufeldfreimachung der Abriss der Nebengebäude im Nordteil vorgesehen und die Beseitigungen dichter, krautiger Vegetation, diese Strukturen können Brut- und Ruheplätze für Fledermäuse und Vögel darstellen.

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

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Fällzeitenregelungen für die Gehölze, Regelungen der Zeiten für den Rückbau der Nebengebäude im Nordteil des Plangebietes sowie Ausschlusszeiten für die Baufeldräumung berücksichtigt werden (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Heide, Kapitel 4.1).

## **6.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG)**

Im Untersuchungsgebiet und im nahen Umgebungsbereich finden sich keine Strukturen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope anzusprechen sind. Infolge der zentralen Lage des Plangebietes im Heider Stadtgebiet sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsausweisungen oder geschützte bzw. schutzwürdige Biotope vorhanden.

## 6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Stadt Heide ist auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nach dem Verursacherprinzip verpflichtet, das Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass potentielle Beeinträchtigungen weit möglichst minimiert werden (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Die vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen hat dabei, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, Vorrang vor der teilweisen Vermeidung, d.h. der Minimierung der Beeinträchtigungen. Erst nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung gilt es, die verbleibenden, d.h. unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

### 6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Schutzmaßnahme ist die Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit erforderlich. Um baubedingte Störungen, Schädigungen oder Tötungen von Tieren zu vermeiden, ist die Gehölzentfernung im Osten des Plangebietes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten von **01.10. bis einschließlich letzter Tag des Monats Februar** vor Beginn der Brutsaison durchzuführen. Eine Ausnahme stellt der Fällzeitraum der **Sandbirke nördlich von Flurstück 63/5 mit einer Baumhöhle** dar: hier hat die Entfernung in der **Zeit zwischen 01.12. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar** zu erfolgen, um Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sicher auszuschließen.

Die Nebengebäudeentfernung der Schuppen/Voliere im Nordteil der Flurstücke 63/3 und 640/63 der Flur 14, Gemarkung Heide hat **zwischen 01.12. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar** zu erfolgen, um ein Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorsorglich auszuschließen. Für eine Entfernung außerhalb dieser Zeiten ist der Nachweis über Fledermausvorkommen bzw. -quartiere bzw. dem Vorkommen von Gebäudebrütern in Form einer **gutachterlichen Einschätzung** kurzfristig vor Gebäudeabriss zu erbringen. Dies hat sowohl eine äußerliche als auch komplette innere Begutachtung zu beinhalten. Im Falle der **nachgewiesenen Abwesenheit** von Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und Gebäudebrütern und ihrer Brutplätze kann ein Rückbau auch **zwischen 01.03. bis 30.11.** erfolgen.

Die Räumung des Baufeldes hat im Zeitraum zwischen **16.08. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar** zur erfolgen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 an Individuen aus der Gilde der Bodenbrüter bzw. ihrer Brutplätze auszulösen. Um die Eignung der nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin als Teilhabitate für Flora und Fauna aufrecht zu erhalten, wird unter Punkt 3.2. des Teil B (Text) der Satzung der Stadt Heide über den Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt, dass **die Anlage von Kies- oder Steingärten allgemein unzulässig ist**. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Der aktuelle Trend zu dieser „Vorgartengestaltung“ ist sehr kritisch zu sehen. Zum einen ergeben sich negative kleinklimatische Wirkungen dadurch, dass sich Steingärten im Sommer stärker als naturnahe Gärten aufheizen („Hitzeinseln“) und die in den Steinen gespeicherte Wärme in der Nacht wieder abgeben und somit nicht nur der Abkühlung entgegenwirken, sondern einen zusätzlichen Temperaturanstieg fördern.

Weiterhin führt die Steinabdeckung zu einer gestörten Bodenfunktion und einem gestörten Wasserhaushalt, besonders wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verlegt sind. Solche Flächen gleichen einem versiegelten Boden, auf welchem nicht nur der Niederschlag in diesen Bereich nicht mehr im Boden versickern kann, (um dem Grundwasser zugeführt zu werden), Starkregenereignissen können hier schnell zu Überschwemmungen führen. Auch die Gestaltung mit wasserdurchlässiger Folie ist problematisch, da diese Fläche für Tiere (vor allem Wirbellose wie Insekten), die z. B. darauf angewiesen sind sich in den Boden zu vergraben (Überwinterung etc.) faktisch als versiegelter Boden gelten.

Zusätzlich bieten begrünte und bepflanzte (Vor)gärten (im Gegensatz zu vegetationsfreien bzw. -armen Kiesgärten) für die heimische Fauna Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie Nahrungshabitate und können somit im gewissen Maße zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen. Oftmals sind naturnah gestaltete Gärten in Städten und Kommunen ein letzter Rückzugsort für viele Insekten- und andere Tierarten.

Schließlich widersprechen Kies- bzw. Schottergärten auch einem ästhetisch ansprechenden Stadtbild.

Aufgrund dieser gravierenden Auswirkungen auf zahlreiche Umweltkomponenten sind Stein-, Kies- bzw. Schottergärten insgesamt betrachtet als sehr problematisch einzustufen und die voranschreitende Ausbreitung dieses „Trends“ zu unterbinden.

### 6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Entfernung der ortbildprägenden Bäume (Sandbirken, Bergahorn), welche nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG geschützt sind, ist ein genehmigungspflichtiger Eingriff, der einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde benötigt. Der Antrag auf diese Fällgenehmigung wird seitens des Vorhabenträgers im laufenden Verfahren gestellt.

Für jeden der ortbildprägenden Bäume, welche entnommen werden, sind drei heimische Ersatzbäume als Kompensation zu pflanzen (Verhältnis 1:3). Diese Ersatzpflanzungen haben zeitnah im Plangebiet oder im Nahbereich des Plangebietes nach Baudurchführung zu erfolgen. Eine Pflanzung als Einzelbäume oder Baumreihe mit entsprechenden Abständen (mindestens 6 m, je nach Kronen- und Wurzelprägung der Baumarten) zwischen den einzelnen Bäumen ist möglich.

Die heimischen Ersatzbäume haben als Mindestqualität einen Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 12-14 cm aufzuweisen.

Da Bäume an innerstädtischen Standorten häufig keine optimalen Bedingungen vorfinden (zu kleine Baumscheiben, unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Wurzeln bzw. Kronen, ungeeigneter oder verdichteter Boden, Stress durch Trockenperioden, Hitze, Staunässe, Schadstoffemissionen etc.), werden folgende heimische Arten (z. T. als Sorten) empfohlen, welche sich als Bäume im urbanen Umfeld bewährt haben (Straßenbaumliste GALK e. V., 2012):

- Echte Mehlbeere und Schwedische Mehlbeere
- Feldahorn (auch Sorten)
- Hainbuche (auch als Säulenform-Sorten)

- Heimische Traubenkirsche (Sorten)
- Holzapfel
- Stieleiche (Säulenform-Sorten)

Um eine optimale Entwicklung der Bäume zu gewährleisten und einem vorzeitigen Absterben entgegenzuwirken, sind Baumscheiben von mindestens 5 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Die vertragliche Vereinbarung über die Ersatzpflanzungen wird mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Abwasserbeseitigung**

#### **7.1.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem in Trägerschaft des Abwasserzweckverbandes Region Heide befindlichen Klärwerk am "Friesenweg" zur Reinigung zugeführt.

#### **7.1.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Straßenkanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

### **7.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

### **7.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

### **7.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

### **7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. 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.

## 7.6 Telekommunikation

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

## 7.7 Feuerlöscheinrichtungen

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

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Erschließungsträgers; 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.

## 9. Denkmalschutz

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.

## 10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	738	9,24
Straßenverkehrsfläche	7.247	90,76
Summe	7.985	100

**11. Kosten**

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt der Abwasserzweckverband Region Heide Anschlussbeiträge.

Heide, den

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**

**12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (43. Änderung)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Heide gelingt es, innerstädtische Flächenpotentiale in zentraler Lage für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Baufläche (M) dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

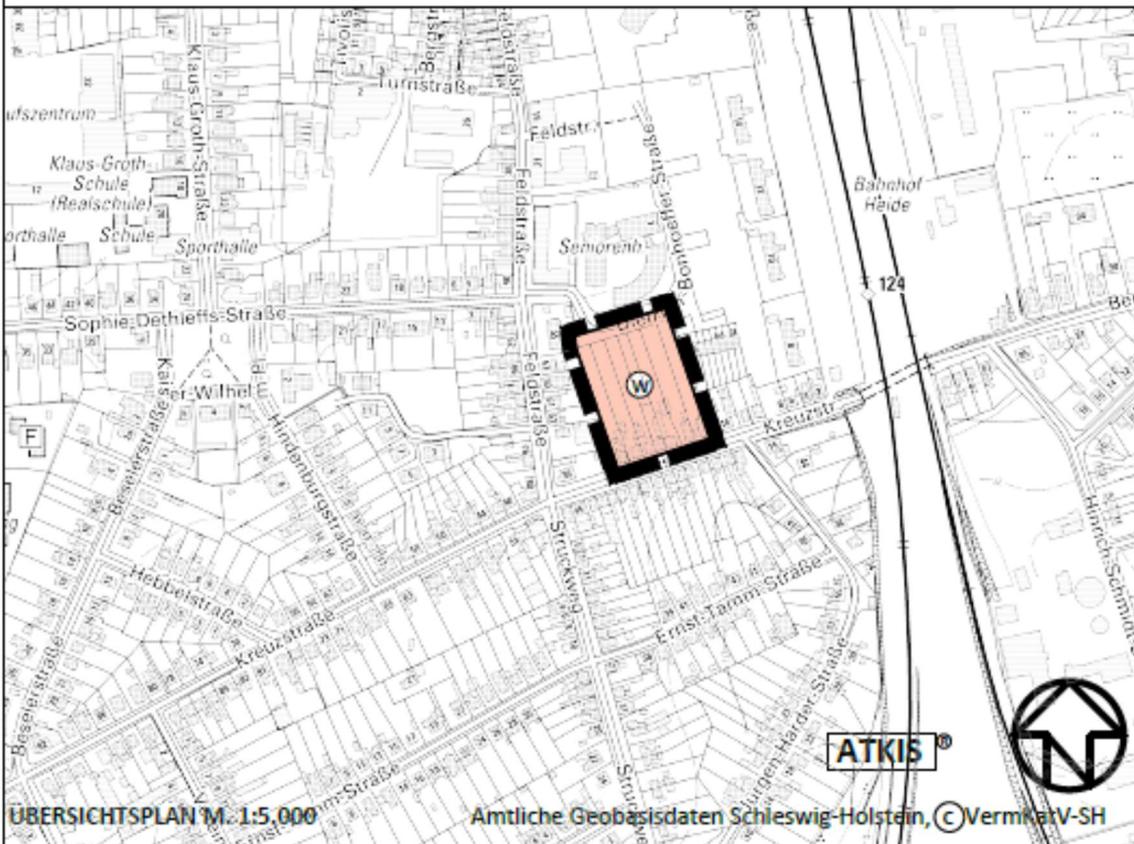
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (43. Änderung).

Heide, den

---

**- Bürgermeister -**

# BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2.	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

### 13. Quellen- und Literaturverzeichnis

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

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

NATURSCHUTZVERBAND NIEDERSACHSEN – BIOLOGISCHE SCHUTZGEMEINSCHAFT HUNTE WESER-EMS (1994): Kleiner Leitfaden zu Baumschutz – Baumpflege, Eysstrup - Weser

STADT HEIDE (1977): Flächennutzungsplan (FNP) wirksam seit dem 03.05.1977 mit seinen Änderungen

STADT HEIDE (2002): Landschaftsplan der Stadt Heide

REGION HEIDE - UMLAND (2012): Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide - Umland

#### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert

#### Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Auszug des Artkatasters für die Stadt Heide.

#### Internet

DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E. V. (2012): Straßenbaumliste <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenubersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste> (ABRUF 2020)