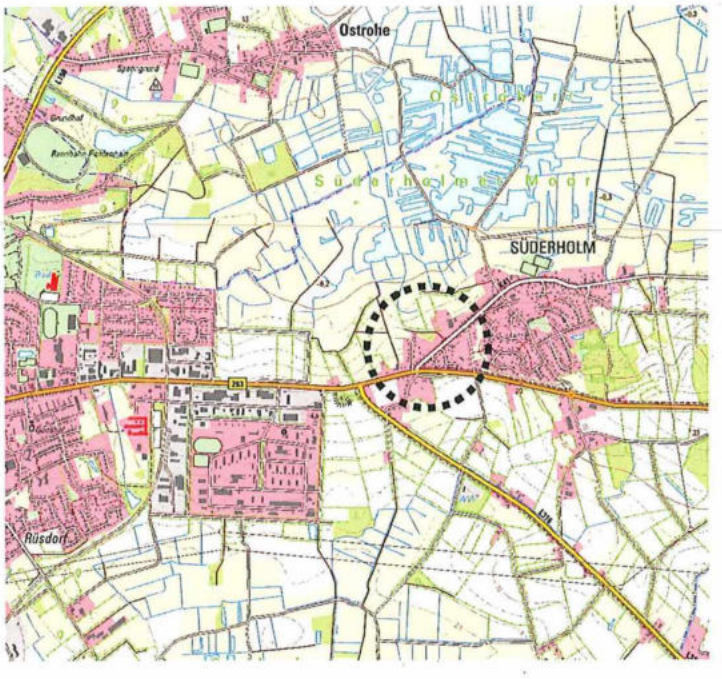
# STADT HEIDE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 82

für das Gebiet nördlich der Süderholmer Straße,
östlich der Bebauung Am Bahndamm und
südlich der Westerkoppel




## Begründung

März 2024

Verfasser:

AC PLANER GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Torsten Schibisch
Dipl.- Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL....5
1 Räumlicher Geltungsbereich....5
2 Planungserfordernis / Planungsanlass....5
3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen....6
3.1 Landesentwicklungsplan....6
3.2 Regionalplan....7
3.3 Stadt-Umland-Konzept (SUK) Region Heide, Standort, Innenentwicklung....8
3.4 Demografische Entwicklung....10
3.5 Flächennutzungsplan....10
3.6 Landschaftsrahmenplan....11
3.7 Landschaftsplan....11
4 Bestandsbeschreibung....11
5 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung....12
6 Schallschutz....13
7 Baugrund / Versickerung....15
8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen....16
8.1 Art der baulichen Nutzung....16
8.2 Maß der baulichen Nutzung....16
8.3 Bauweise....17
8.4 Verkehrsflächen....17
8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht....17
8.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen....17
9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen....18
9.1 Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Gehölzflächen....18
9.2 Anpflanzfestsetzungen für Einzelbäume....18
9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft....18
9.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten....18
9.5 Vermeidung von Lichtemissionen....18
10 Gestalterische Festsetzungen....19
10.1 Dächer....19
10.2 Fassaden....19
11 Erschließung, Verkehr....19
12 Ver- und Entsorgung....19
12.1 Frischwasserversorgung....19
12.2 Schmutzwasserbeseitigung....20
12.3 Stromversorgung....20
12.4 Telekommunikation....20

12.5 Oberflächenentwässerung....20
12.6 Abfallbeseitigung....21
12.7 Brandschutz....21
12.8 Verbot fossiler Brennstoffe....21
13 Flächenbilanz....22
14 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise....22
14.1 Geschützte Biotope....22
14.2 Trinkwasserschutzgebiet....22
14.3 Brandschutz....22
14.4 Ordnungswidrigkeiten....22
TEIL II - UMWELTBERICHT....23
15 Einleitung....23
15.1 Gesetzliche Grundlagen....23
15.2 Untersuchungsraum....23
15.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans....23
16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung....24
16.1 Fachgesetzliche Ziele....24
16.2 Ziele aus Fachplanungen....26
16.3 Schutzgebiete....26
17 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustandes (Basisszenario)....26
17.1 Schutzgut Fläche....26
17.2 Schutzgut Boden....27
17.3 Schutzgut Wasser....28
17.4 Schutzgut Tiere....28
17.5 Schutzgut Pflanzen....29
17.6 Schutzgut biologische Vielfalt....31
17.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit....31
17.8 Schutzgut Klima und Luft....32
17.9 Schutzgut Landschaft....32
17.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter....32
18 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....33
19 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ein schließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen....33
19.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche....33
19.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden....33
19.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser....34
19.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere....34
19.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen....35
19.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt....36
19.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit....36

19.8 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft....37
19.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft....37
19.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter....37
19.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern....38
20 Technischer Umweltschutz....38
20.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern....38
20.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)....39
20.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)....39
20.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)....39
21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete....39
22 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen....39
22.1 Eingriffe....39
22.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen....40
22.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung....40
22.4 Gesamtbilanzierung....45
22.5 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen....45
23 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....48
24 Zusätzliche Angaben....48
24.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind....48
24.2 Kenntnis- und Prognoselücken....48
24.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen....48
25 Zusammenfassung....49
26 Quellen....52

ANLAGEN

A) *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heide.* Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund. Bordesholm, 19.04.2023.

B) *Geotechnischer Bericht zum geplanten Neubau von zwei unterkellerten Mehrfamilienhäusern Süderholmer Straße, 25746 Heide.* Verfasser: Boden & Lipka. Kiel, 10.03.2023.

C) *Vermerk „Versickerungsmöglichkeiten" (inkl. 2 Anlagen) zum Neubau von zwei unterkellerten Mehrfamilienhäusern Süderholmer Straße, 25746 Heide.* Verfasser: Boden & Lipka. Kiel, 15.03.2023.

D) *Erläuterungen zur Grundstücksentwässerung des Wohnprojektes in Heide, Süderholm.* Verfasser: Ingenieurplanung Streubel & Partner, April 2023.

E) *Schallimmissionsprognose. Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 82 „Süderholmer Straße" in Heide-Süderholm.* Verfasser: Akustik Labor Nord, 12.04.2023.

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Süderholm östlich des Hauptsiedlungsgebiets der Stadt Heide. Es liegt nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel und umfasst die Flurstücke 217/37, 261 und 734 der Flur 44, Gemarkung 3323 der Stadt Heide.

Die Größe des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 8.500 m².

### 2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Stadt Heide beabsichtigt zur Deckung des Wohnraumbedarfes die Schaffung von neuen Wohnbauflächen. Dabei sollen nicht nur im Hauptsiedlungsgebiet, sondern auch im separat liegenden Stadtteil Süderholm, Wohnbauflächen entwickelt werden.

Der Stadtteil Süderholm besitzt eigene Infrastruktureinrichtungen wie eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Es besteht eine direkte Busverbindung (2 Linien) mit der Heider Innenstadt und der Stadtteil ist unmittelbar über die Bundesstraße 203 (Rendsburg - Büsum) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bislang überwiegend als Pferdekoppel genutzte Freifläche, die nördlich durch die bewachsenen Flächen eines ehemaligen Bahndamms begrenzt wird. Die zu überplanenden Flächen liegen unmittelbar an der Süderholmer Straße.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der gut erschlossenen Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Süderholm und der bestehenden Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen, eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern für ca. 23 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Es soll bezahlbarer (teilweise geförderter) und generationenübergreifender Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Das Wohnkonzept sieht eine Mischung aus Miete und Eigentum vor. Hierzu wird die soziale Wohnraumförderung in eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden. Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Heide für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 durchgeführt.

In der Sitzung des Bauauschusses am 04.09.2023 wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen, gleichzeitig wird der Aufstellungsbeschluss für die 46. Flächennutzungsplanänderung gefasst, die im Parallelverfahren erfolgt.

# 3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

## 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP S-H) trifft für den Plangeltungsbereich folgende Aussagen: Das Plangebiet befindet sich im Stadt-Umland Bereich im ländlichen Raum. Die Stadt Heide wird als Mittelzentrum gekennzeichnet, mit Lage an der Landesentwicklungsachse Hamburg entlang der Bundesautobahn 23 / Bundesstraße 5 Richtung Tondern und Süddänemark. *„Die Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen besondere Wachstumsperspektiven auf für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind …"* (Kapitel 2.5, Absatz 1).

Zudem werden als überörtliche Verkehrsinfrastruktur die Anschlussstellen an die Bundesautobahn 23 (BAB 23) sowie die mehrgleisige Bahnstrecke gekennzeichnet. Das Stadtgebiet wird durch die Bundesstraße 203 (B 203) gequert.

Die Stadt Heide stellt als Mittelzentrum *„regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Mittelzentren 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."* (Kapitel 3.1.2, Absatz 1).

Allgemein zur Wohnungsversorgung wird im LEP festgehalten, dass in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden soll. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1). Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9). Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.

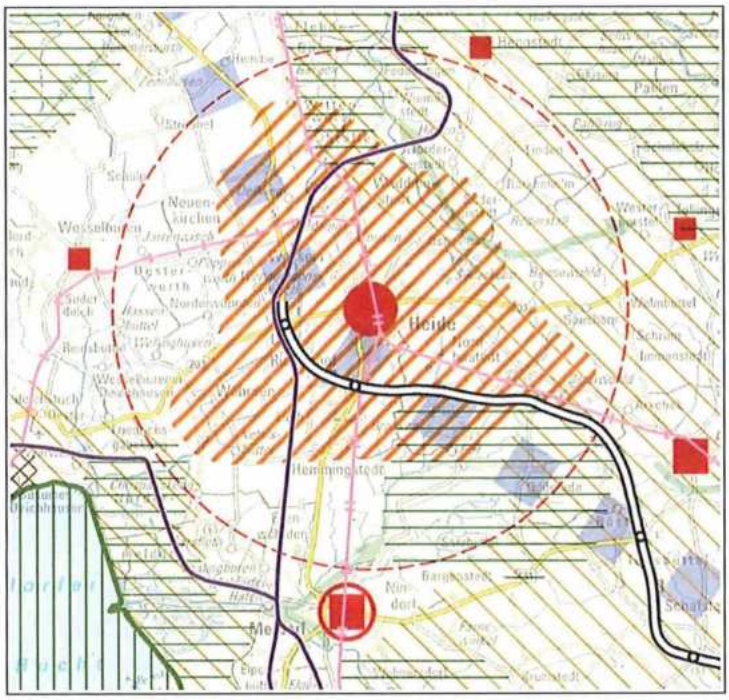


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021

## 3.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan (Planungsraum IV, Fortschreibung 2005) befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Stadt- und Umlandbereichs" (Stadt-Umland-Konzept Region Heide) um das Mittelzentrum Heide. Zudem liegt die geplante Fläche am Rand (aber innerhalb) eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes bzw. seines Siedlungs- und Versorgungskerns wird durch das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet" der zentralörtlich eingestuften Gemeinde bestimmt (vgl. Ziffer 2.2 Abs. 2 LEP, Ziffer 3.1 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021 sowie Ziffer 6.1.1 Abs. 3 RPl IV). Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Heide ist in der Karte des RPl IV dargestellt. Der in die aktuelle Planung einbezogene Bereich liegt im Ortsteil Süderholm, der nicht in das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet" einbezogen wurde. Insoweit gelten für Süderholm zunächst einmal die landesplanerischen Vorgaben gemäß Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP bzw. Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021, wonach für Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, lediglich eine örtliche Bedarfsdeckung vorgesehen ist. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf den Wohnungsbestand des Ortsteils am 31.12.2020 neue Wohnungen in einem Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Neben den raumordnerischen Vorgaben ist auch die Vereinbarung zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Heide (SUK) vom 21.12.2020 von besonderer Bedeutung (vgl. Kapitel 3.3). Danach ist der Ortsteil Süderholm prinzipiell in die Entwicklung der Stadt Heide eingebunden, so dass die vorstehend umrissenen Ziele der Zentralörtlichkeit und des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens an dieser Stelle nicht von vornherein maßgebend sind.

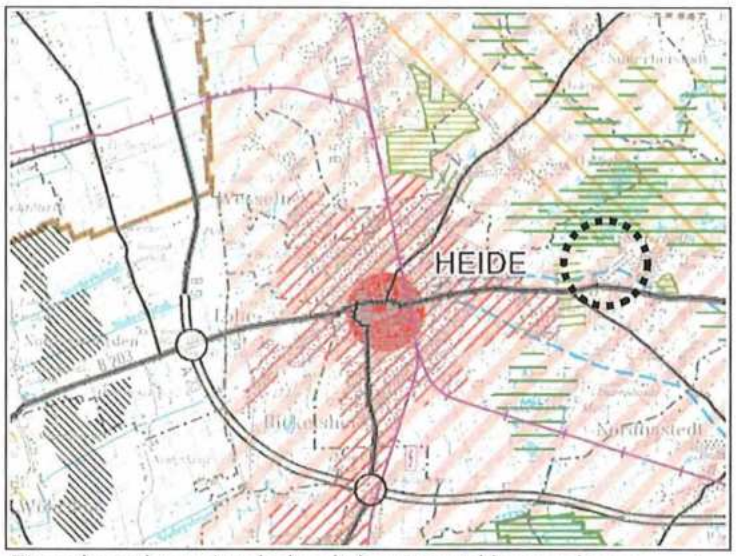



Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum IV (2005), mit Plangebiet Bebauungsplan 82

Einwohnerdaten / wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Süderholm hat 1.403 Einwohner (Einwohnermeldeamt Stadt Heide, Stand: 09.06.2023). Eine Wohnungszahl nur für Süderholm liegt nicht vor, da Süderholm lediglich ein Ortsteil von Heide ist. Heide hat insgesamt 6.535 Wohngebäude mit 12.052 Wohneinheiten (Statistikamt Nord, Stand: 31.12.2021) sowie 21.756 Einwohner (Einwohnermeldeamt Stadt Heide, Stand: 09.06.2023). Knapp 77 % der Heider Wohngebäude bestehen aus einer Wohneinheit. Insbesondere Süderholm weist eine große Zahl an Einfamilienhäusern auf. In ganz Heide wurden im Jahr 2022 51 neue Wohnungen fertiggestellt (Statistikamt Nord, aufgerufen am 09.06.2023), in Süderholm 32 Wohneinheiten.

Wird davon ausgegangen, dass Süderholm gemessen an der Bevölkerungszahl etwa 6,45 % von Heide ausmacht und dementsprechend die Wohnungszahl von Heide auf den Prozentsatz Süderholm heruntergerechnet, so ergeben sich etwa 777 Wohnungen in Süderholm. Dies ist allerdings nur ein Richtwert und keine verlässliche Zahl. Berechnet man damit den angegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 10 %, ergibt sich daraus, dass in Süderholm im Zeitraum von 2022 bis 2036 etwa 78 neue Wohnungen entstehen können. Bisher wurden, wie oben genannt, 32 Wohnungen fertiggestellt in diesem Zeitraum. Es verbleiben also noch 46 Wohnungen bis 2036, womit der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die ca. 23 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauuungsplans Nr. 82 nicht überschritten wird.

## 3.3 Stadt-Umland-Konzept (SUK) Region Heide, Standort, Innenentwicklung

Die Stadt Heide bildet gemeinsam mit elf amtsangehörigen Gemeinden des Amtes KLG Heider Umland die „Region Heide". Alle 12 Kommunen haben zwischen 2010 und 2012 ein Stadt-Umland-Konzept (SUK) erstellt, das die Grundlage der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der räumlichen Entwicklung und der Wirtschaftsförderung in der Region ist. Im Jahr 2020 erfolgte eine erste Fortschreibung des SUK, aufgrund der dynamischen Entwicklung in der Region wird derzeit eine weitere Fortschreibung des SUK durchgeführt.

Neben den raumordnerischen Vorgaben ist auch die Vereinbarung zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Heide (SUK) vom 21.12.2020 von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden SUK-Plan „Wohnbauflächenpotenziale Stadt Heide" (Quelle: Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Heide. CIMA, Dez. 2020) ist für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 bislang keine Entwicklung von Wohnraum vorgesehen. Aktuell werden „Konzeptionelle Ansätze für die Ansiedlung von Großvorhaben" zur Ergänzung des SUK durch die Entwicklungsagentur Region Heide, die Stadt Heide, das Amt Heider Umland und die CIMA Beratung

+ Management GmbH erarbeitet. Dies geschieht in Vorbereitung auf die Ansiedlung einer Batteriezellfabrik für Elektroautos des schwedischen Unternehmens Northvolt AB im unmittelbaren Heider Umland (Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden). Durch diese Großansiedlung ist ein starker Anstieg des Wohnbedarfs in der Region und Stadt Heide zu erwarten. Demnach ist eine erneute Betrachtung und Erweiterung der Flächen für Wohnraumpotenziale in diesen konzeptionellen Ansätzen unerlässlich.

Das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Heide wurde bereits in einer Sitzung der Zentralen Lenkungsgruppe der Entwicklungsagentur Region Heide AöR angesprochen und darüber positiv abgestimmt, der Beschluss darüber wurde vertagt und steht für die kommende Sitzung der Zentralen Lenkungsgruppen auf der Agenda. In dieser kommenden Sitzung der Zentralen Lenkungsgruppe wird dann über das Vorhaben in Verbindung mit den Wohnraumkontingenten und dem SUK beschlossen werden.

Die vorliegende Planung entspricht inhaltlich den definierten Schwerpunkten der im Dezember 2020 paraphierten Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes für die Region Heide-Umland (SUK). Eine Abstimmung ist in der zentralen Lenkungsgruppe SUK am 22.03.21 erfolgt. Im „Zielkonzept Wohnen" der Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes wird unter anderem formuliert, dass der vorhandene Wohnungsbestand durch neue, zielgruppenbezogene Wohnformen ergänzt werden soll, wobei bezahlbarer Wohnraum im Fokus steht. Durch die Einhaltung der festgelegten Quote von 30% für sozialen bzw. bezahlbaren Wohnraum, welche im Strategiepapier zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge Wohnen der Stadt Heide festgehalten ist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen des SUKs. Ein weiteres Ziel ist die Ausweitung des Anteils an Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen, welches hier ebenfalls erfüllt wird (vgl. SUK-Fortschreibung, S. 54-55). Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der kleiner werdenden Haushaltsgrößen wird verstärkt die Schaffung von Wohnungen, insbesondere zur Miete, entsprechend der Eignung der Gemeinden und des erforderlichen Umfangs befördert.

Mit ca. 23 Wohneinheiten bewegt sich das Planungsvorhaben in dem durch das SUK für die Stadt Heide festgelegten Wohnbaukontingent von 896 Wohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2030.

Die Stadt Heide beabsichtigt zur Deckung des Wohnraumbedarfes die Schaffung von neuen Wohnbauflächen, und will nicht nur im Hauptsiedlungsgebiet, sondern auch im angrenzenden Stadtteil Süderholm, Wohnungen entwickeln. Die geplanten ca. 23 Wohneinheiten tragen zu einer nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Grundschule, Kindertagesstätte) im Stadtteil bei. Zudem besteht eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Heider Innenstadt und an das übergeordnete Straßennetz.

Im Rahmen des SUK wurden in allen SUK-Kommunen Innenentwicklungspotenziale ermittelt, welche sukzessive aktiviert werden sollen und von einer ortsangemessenen Ausweisung von Neubauflächenpotenzialen begleitet werden muss. Eine aktuelle Darstellung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale im Stadtteil Süderholm wird in der folgenden Abbildung gezeigt.

Abb.: Innenentwicklungspotenziale Stadtteil Heide-Süderholm, Fortschreibung SUK (2021)

Gut ablesbar ist, dass bei einigen potenziell bebaubaren Grundstücken im Stadtteil keine Realisierungshemmnisse vorliegen, diese jedoch für das vorliegende Vorhaben entweder aufgrund der Flächengröße oder der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung nicht geeignet sind. Zudem gibt es gemäß der SUK-Fortschreibungsvereinbarung (2020, Seite 54) regelmäßige Eigentümeransprachen bzgl. der Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen. Aus den Rückmeldungen geht hervor, dass derzeit keine Grundstücke für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung zur Verfügung stehen.

## 3.4 Demografische Entwicklung

Gemäß der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Dithmarschen bis zum Jahr 2030 (Gertz, Gutsche, Rümenapp. 2018) wird die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2014 im Mittelzentrum Heide um etwa 9,6% (+1.040 Haushalte) anwachsen, in den anderen Teilräumen des Kreises hingegen geht die Anzahl der Haushalte zum Teil deutlich zurück.

Starke Zuwächse in der Stadt Heide werden v.a. bei den kleinen Haushalten erwartet (11,8% bzw. +1.000 Haushalte bei den 1- und 2-Personen-Haushalten). Entgegen der kreisweiten Entwicklung mit zum Teil deutlichen Rückgängen werden in Heide auch für die 3- und Mehr-Personen-Haushalte noch leichte Zuwächse von 1,7% bzw. +40 Haushalte prognostiziert. Insgesamt lassen sich für den Zeitraum 2014-2030 zusätzliche Wohnraumbedarfe für die Kreisstadt Heide von +1.120 WE ablesen.

## 3.5 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide werden für das Plangebiet gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

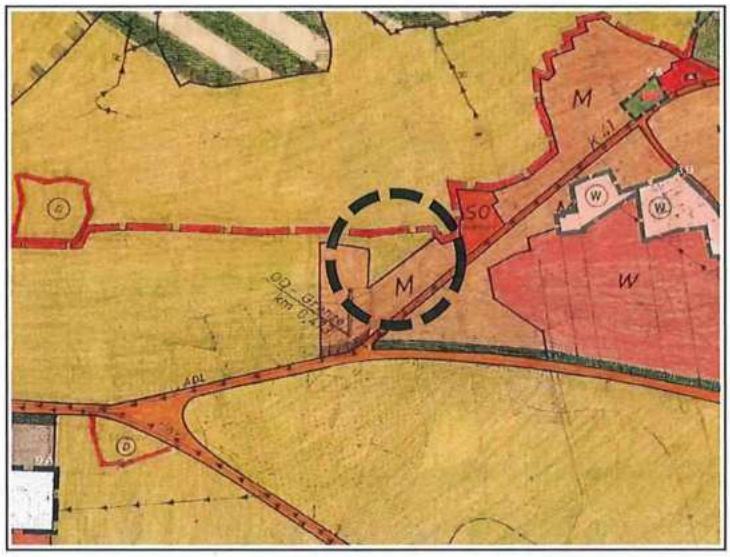



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Heide (1975) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 82 nicht aus dem Flächennutzungsplan und es wird die 46. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 durchgeführt.

Künftig werden hier Wohnbauflächen und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen GH (Gehölzflächen) und GL (Grünland) sowie die nachrichtliche Übernahme der Biotope dargestellt.

### 3.6 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet dar. Weitere Aussagen, die den Plangeltungsbereich betreffen sind nicht enthalten.

### 3.7 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Heide aus dem Jahr 1999 bzw. 2002 werden die Flächen als Intensivgrünland dargestellt, die entlang der nordöstlichen Grenze von einem geringwertigen Knick eingefasst werden. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Zustand. Die Aktualisierung des Landschaftsplans wird aktuell aufgestellt.

## 4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird fast vollständig von Grünlandflächen eingenommen, die von Pferden beweidet werden. Eingerahmt werden die Grünlandflächen von der Süderholmer Straße mit einer straßenbegleitenden Baumreihe aus heimischen Laubbäumen an der südöstlichen Plangebietsgrenze und einem Feldgehölz an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, welches z.T. auf einem ehemaligen Bahndamm ausgebildet ist. An der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze schließt sich Wohnbebauung und z.T. Gewerbenutzungen an.

Abb.:
Grünlandflächen im Plangebiet

## 5 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82 beabsichtigt die Stadt Heide die Entwicklung neuer Wohnbebauung, um die Wohnraumnachfrage nach Wohneigentum sowie Mietwohnungsbau zu stillen. Dafür sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Herstellung differenzierter Wohnungstypen geschaffen werden. Um der Nachfrage nach Wohnungen zu begegnen, wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

Das Grundstück in der Süderholmer Straße liegt dezentral, jedoch in wenigen Fahrminuten von den wichtigsten Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt Heide entfernt. Auf den Grundstücksflächen an der Süderholmer Straße in Heide Süderholm soll eine innerörtliche Nachverdichtung stattfinden. Hierfür soll der vordere Teil des Grundstücks, das derzeit noch als Pferdekoppel genutzt wird, durch die Errichtung von zwei hochwertigen Mehrfamilienhäusern in ein zusammenhängendes innerörtliches Quartier mit genossenschaftlichem Wohnen und gefördertem Wohnraum umgewandelt werden.

Die Planungen sehen ein Konzept nachhaltiger und ortsangemessener Neubebauung mit urbanem Charakter und hochwertigen Material- und Ausstattungselementen vor. Darunter werden individuelle Wohnformen mit hohem Gestaltungsspielraum in den Wohnungen (auch Mehrgenerationenwohnen) verstanden. Das Ziel ist es, bezahlbaren (und teilweise geförderten) und generationenübergreifenden Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Um ein Wohnkonzept von Miete und Eigentum umzusetzen, wird die soziale Wohnraumförderung in einer Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden.

Alle Wohnungen sollen barrierearm, schwellenfrei und energieeffizient nach dem neuesten KfW40NH-Standard (geplant) ausgeführt werden und ein lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft in einer nachhaltigen Bauweise ermöglichen. Dabei soll es keinen Unterschied in der Qualität zwischen frei finanzierten und geförderten Wohnungen geben. Jede Etage soll mit dem Fahrstuhl erreichbar sein. Grundsätzlich besteht ein stufenfreies Bewegen in der kompletten Wohnanlage. Dieses ermöglicht Menschen in jeder Lebensphase hier komfortabel zu wohnen und bedient insbesondere auch den Bedarf nach Wohnraum für ältere Menschen. Im Hinblick auf die Bevölkerungsstrukturen von Süderholm bietet das Vorhaben ein Wohnungsangebot für Süderholmer an, die im Ort bleiben wollen, aber ihr Einfamilienhaus nicht mehr bewohnen wollen / können.

Jede Wohneinheit soll über einen nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon oder eine Terrasse verfügen. Auf dem Gelände werden ausreichend PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze errichtet. Für insgesamt geplante ca. 23 Wohneinheiten werden 24 Stellplätze vorgesehen, damit wird ein Stellplatzschlüssel von 1 erreicht.

Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Geplant wird insgesamt mit ca. 23 Wohneinheiten mit einer Größe von etwa 50 - 92 m² (2 - 4 Zimmer-WE) geplant. Mindestens 30 % der Wohnungen sind für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen (sozialer Wohnraum), dies entspricht der im Strategiepapier zur Steuerung der kommunalen Daseinsvorsorge Wohnen der Stadt Heide festgelegten Quote von 30% für sozialen bzw. bezahlbaren Wohnraum. Es überwiegen kleine 2 bis 3 Zimmer Wohnungen, um damit den steigenden Bedarf nach kleinen Wohnungen zu befriedigen.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens wurde eine private Wohngenossenschaft Op'n Holm eG gegründet, die ihren Sitz nach Fertigstellung in Süderholm haben wird und auf Dauer vor Ort verbleibt. Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen und nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie bspw. die Grundschule Süderholm, eine Kindertagesstätte sowie Kinderspielplätze.

## 6 Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt *(Schallimmissionsprognose. ALN Akustik Labor Nord, Lübeck, 12.04.2023)*. Grundlage der Untersuchung ist eine beispielhafte Planung mit zwei Mehrfamilienhäusern.

*Folgende Zusammenfassung ist der schalltechnischen Untersuchung entnommen:*

Die Wohngenossenschaft Op'n Holm eG plant in Heide die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Süderholmer Straße 2 im Ortsteil Süderholm. Um für das Bauvorhaben entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, soll daher der Bebauungsplan Nr. 82 „Süderholmer Straße" der Stadt Heide aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich westlich der Süderholmerstraße. In etwa 115 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 203. Zudem befindet sich südwestlich des Plangebiets ein Heizungsinstallateurbetrieb mit nächtlichem Notfalldienst. Ansonsten sind im Umfeld des Plangebiets ausschließlich Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Süderholmer Straße" der Stadt Heide wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Folgenden werden die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet und die Auswirkungen des Bebauungsplangebiets (auf die Umgebung) dargestellt.

- *Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm*

An den Fassaden der geplanten Bebauung treten Geräuscheinwirkungen bis zu 61 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht auf. Somit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht stellenweise überschritten.

Im Zuge der Abwägung könnte man zu der Auffassung gelangen, dass die Zumutbarkeitsschwelle bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht angehoben wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und können mithin als gerade noch zumutbar angesehen werden. Bei Einhalten dieser Werte kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden sollten.

- *Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet*

  Die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen gewerblichen Fläche innerhalb des Plangebiets eingehalten. Somit ist mit keinen Einschränkungen für die bestehende gewerbliche Nutzung durch das heranrückende Bebauungsplangebiet zu rechnen.

- *Schalltechnische Auswirkungen durch die geplanten oberirdischen Stellplätze*

  Die Planungen sehen 24 oberirdische Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze vor. Die Zu- und Ausfahrt ist über die Süderholmer Straße geplant.

  Ergebnis: Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten (Beurteilungspegel). Die maßgeblichen zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm werden im kritischeren Nachtzeitraum an den Immissionsorten der Gebäude deutlich unterschritten.

- *Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum*

  Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit durch die geplanten Nutzungen ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt.

  Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets ist mit maximal 200 zusätzlichen Fahrbewegungen je Tag (24 h) zu rechnen. Diese hätte eine Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen an der benachbarten Bebauung von ≤ 0,5 dB zur Folge. Pegelzunahme in dieser Größenordnung können aus schalltechnischen Gesichtspunkten in Anlehnung an die Wesentlichkeit einer Änderung im Sinne der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV als unerheblich bezeichnet werden.

  Pegelerhöhungen durch Reflexionen an den geplanten Gebäuden sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

*Festsetzungen zu Einwirkungen Verkehrslärm*

- *Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:*

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

- *Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:*

  Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

- *Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche:*

  In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel tags von Lr > 59 dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind.

## 7 Baugrund / Versickerung

*Geotechnischer Bericht (Boden & Lipka. Kiel, 10.03.2023)*

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zum o. g. Bauvorhaben (Planung zweier Mehrfamilienhäuser) wurden geotechnische Untersuchungen der Baugrundverhältnisse und die Erstellung eines Gründungsgutachtens vorgenommen, dafür wurden 16 Kleinbohrungen im geplanten Baugebiet durchgeführt. Die erbohrten Bodenproben wurden vor Ort kornanalytisch und bodenphysikalisch untersucht. Des Weiteren wurden in einem bodenmechanischen Labor die Wassergehalte relevanter bindiger Bodenproben ermittelt und von drei rolligen Bodenproben Trocken- und Nasssiebungen durchgeführt. Die jeweiligen Einzelergebnisse der Kleinbohrungen sind den Schichtenprofilen des *„Geotechnischen Berichts"* zu entnehmen. In der Gründungsbeurteilung wurden erforderliche Maßnahmen u. a. zur dauerhaften Trockenhaltung der Bauwerke und zur Planung der Baugrubensicherung genannt.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein ergänzender Vermerk *„Versickerungsmöglichkeiten (Boden & Lipka. Kiel, 15.03.2023)"* erstellt: Im geplanten Baugebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Regelwerk der ATV A 138 aufgrund der anstehenden bindigen Böden bzw. der hohen Wasserführung und des hohen Bemessungswasserstandes nicht möglich.

# 8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Stadt Heide geht davon aus, dass die Zahl der Bevölkerung moderat ansteigen wird (vgl. Kap. 3.4). Um den sich ändernden Bedarfen beim Wohnungsangebot angemessen zu begegnen, verursacht v. a. durch die Alterung der Bevölkerung und der Tendenz zur Haushaltsverkleinerung, verschiebt sich der Fokus der wohnbaulichen Entwicklung in Heide auf die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Aus diesem Grund wird auch für das Quartier an der Süderholmer Straße ein Konzept aus Mehrgeschosswohnungsbau verfolgt, vorgesehen ist dafür die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Allgemein zulässig sind dementsprechend:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebiets abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres Störungspotenzials für unzulässig erklärt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird der (obere) Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 17 BauNVO erreicht. Das erscheint aufgrund der städtischen Lage mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung (Nähe zur Bundesstraße 203, Bushaltestelle unmittelbar am Wohnquartier) angemessen. Die festgesetzte GRZ liegt etwas höher als in der umgebenden Bebauung, aufgrund der Tatsache, dass unmittelbar an das Wohnquartier weitläufige Freiflächen angrenzen, ist diese leicht höhere GRZ aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Anzahl der Geschosse / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugsebene

Die bauliche Höhenentwicklung ist im Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Geschosse in Verbindung mit einer festgesetzten maximalen Firsthöhe geregelt.

Das Geländeniveau des Allgemeinen Wohngebiets liegt ca. 3-4 Meter unterhalb der angrenzenden Süderholmer Straße. Das ermöglicht eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen, die aufgrund des Höhenunterschieds wie eine zweigeschossige Bebauung zum öffentlichen Straßenraum wirkt.

Als maximale Firsthöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet +26,5m üNHN festgesetzt. In Bezug auf die angrenzende Süderholmer Straße mit einer mittleren Straßenhöhe von ca. +17,0m üNHN entspricht das einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,5m.

Im Zusammenspiel von Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe entsteht eine Bebauung, die sich in Bezug auf die Höhe gut in das Ortsbild entlang der Süderholmer Straße mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern einfügt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1 m überschritten werden.

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern festgesetzt.

## 8.3 Bauweise

Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, hier sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 Metern zulässig. Damit orientiert sich die zukünftige Bebauung an der vorhandenen Bebauungsstruktur der Umgebung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Um eine möglichst große Flexibilität in der Bebaubarkeit zu erzielen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form eines zusammenhängenden „Baufensters" festgesetzt.

## 8.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist die bestehende Süderholmer Straße mit der vorhandenen Bushaltestelle in Form von Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## 8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird zur Sicherung und Unterhaltung einer bestehenden Abwasserentsorgungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Ver- und Entsorger in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

## 8.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zur besseren gestalterischen Steuerung der Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

## 9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt.

### 9.1 Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Gehölzflächen

Die ortsbildprägende Baumreihe aus Spitzahorn entlang der Süderholmer Straße soll überwiegend dauerhaft erhalten bleiben, deshalb werden die einzelnen Bäume mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Es wird zudem eine Festsetzung ergänzt, nach der bei krankheitsbedingten Abgängen oder unvermeidbaren Fällungen die zu ersetzenden Bäume mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen am selben Standort zu ersetzen sind, um die gestalterische Wirkung der Baumreihe langfristig zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Ebenfalls erhalten bleiben die flächigen Gehölzbestände, die sich auf dem ehemaligen Bahndamm etabliert haben. Sie bilden eine wichtige ökologische Verbundstruktur.

### 9.2 Anpflanzfestsetzungen für Einzelbäume

Die ortsbildprägende Baumreihe aus Spitzahorn entlang der Süderholmer Straße soll überwiegend dauerhaft erhalten bleiben, allerdings müssen 4 Bäume für die Umsetzung der Planung beseitigt werden. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind im Plangebiet Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorzusehen.

### 9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die gesetzlich geschützten Grünlandflächen dauerhaft in ihrem Artenreichtum und ihrer Struktur zu erhalten, ist weiterhin eine extensive Pflege dieser Flächen erforderlich. Es wird festgesetzt, dass diese Flächen als extensives Grünland entweder bei reiner Wiesennutzung einmal pro Jahr frühestens am 15. Juli gemäht werden müssen oder als extensive Weide mit maximal einer Großvieheinheit pro ha genutzt werden dürfen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht erlaubt.

### 9.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

### 9.5 Vermeidung von Lichtemissionen

Gemäß § 41a BNatSchG sind Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. Aus diesem Grund werden Regelungen getroffen, die eine insekten- und damit auch fledermausfreundliche Beleuchtung im Plangebiet sicherstellt und die Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung minimiert.

Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Gehölzflächen sind zwingend zu vermeiden.

## 10 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf die Dächer und die Fassadengestaltung.

### 10.1 Dächer

Die Festsetzung zu den Dächern orientiert sich überwiegend an der umgebenden Bebauung.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Es sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit sowie Gründächer zulässig.

Die Dächer haben einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des neuen Quartiers. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln wird eine homogene Einpassung des Vorhabens in die örtlich vorhandene Dachlandschaft ermöglicht.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

### 10.2 Fassaden

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die Außenfassaden von Hauptgebäuden nur mit Klinker zulässig, ab dem zweiten Obergeschoss sind auch Putz, Holz und Plattenwerkstoffe zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen rot, rotbraun, grau, anthrazit, beige oder weiß und / oder hell getöntes oder naturbelassenes Holz zulässig. Abweichende Fassadenfarben sind für einen Teil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

Um einen möglichst verträglichen Gesamteindruck des Quartiers zu gewährleisten und zugleich genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung durch die Objektplaner zu lassen, sind für die Außenwände der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) nur bestimmte Fassadenmaterialien und Farbgebungen vorgesehen.

## 11 Erschließung, Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Süderholmer Straße. Die Zufahrt zur oberirdischen Stellplatzanlage sowie die Feuerwehrzufahrt wird im südlichen Bereich des Wohngebiets realisiert, die fußläufige Zuwegung erfolgt im nördlichen Bereich.

## 12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

### 12.1 Frischwasserversorgung

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

## 12.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird dem öffentlichen Kanalnetz in der Süderholmer Straße zugeführt, bedingt durch die vorhandene Rückstauebene (Straßenoberkante) ist die Errichtung einer Schmutzwasser-Pumpstation erforderlich .

## 12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

## 12.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das bestehende Telekommuikationsnetz in der Süderholmer Straße.

## 12.5 Oberflächenentwässerung

*Erläuterungen zur Grundstücksentwässerung (Ingenieurplanung Streubel & Partner, April 2023)*

Für die Niederschlagswasserableitung besteht ein vorhandener nordöstlicher Grundstücksanschluss am RW-Kanal DN 400. Die Einleitbegrenzung für den Bereich des Bebauungsplans liegt bei ca. 30% vom Niederschlagsanfall der Grundstücksfläche, hier 24 l/s. Die dafür erforderliche Rückhaltung erfolgt über die RW-Sammelleitungen mit DN 300. Die Ableitung der gespeicherten Niederschlagswässer erfolgt im Freigefälle an die Haltung 2835-010.

Eine generelle naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist durch den anstehenden Baugrund *(vgl. Kap. 7 „Baugrund / Versickerung")* und dem daraus resultierenden Grundwasserstand nicht grundsätzlich gegeben. Es werden trotzdem Maßnahmen zur Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes vorgesehen. Die Dächer der geplanten Wohngebäude können mit Gründächern versehen werden. Das von den Dächern ablaufende Niederschlagswasser sollte von Wiesenmulden aufgenommen und damit einer Teilversickerung sowie Verdunstung zugeführt werden. Durch die Nutzung der Wiesenflächen mit ca. 10 cm Staufläche, durch Rasenborde zu den Gehwegen herzustellen, sind ca. 200 m² Muldenfläche möglich. Hier kann ein Rückhalt zur Versickerung und Verdunstung mit 22 m³ Inhalt vorgehalten werden. Die Wiesenmulden erhalten Notüberläufe in Form von umpflasterten Abläufen zum inneren Kanalnetz und wirken dadurch für den Überstaunachweis als Rückhalteraum. Eine Speicherung der Überstandswässer erfolgt dann in unterirdischen Speicherraum (Rohrleitung DN 300) mit anschließender Ableitung im freien Gefälle in das öffentliche Netz.

Weitere Maßnahmen zur Verringerung der abzuleitenden Niederschlagswässer können durch den Einsatz von sickerfähigen Pflasterflächen erfolgen. Die geplanten Fahrradstellplätze sollten mit wassergebundenen Oberflächen hergestellt werden.

Für das Plangebiet existiert ein Grundstücksanschluss für Niederschlagswasser und eine Einleitbegrenzung bis maximal 30 % des Niederschlagswassers der Grundstücksfläche. Der oben beschriebene Umgang mit dem Regenwasser entspricht der Einleitbegrenzung und der auf dem Grundstück, durch den Baugrund begrenzt, möglichen Grundwasserwiederherstellung.

Mit der unteren Wasserbehörde (UWB) wurde eine Vorabstimmung zum wasserwirtschaftlichen Konzept durchgeführt (Mai 2023). Die UWB kam zu folgendem Ergebnis:

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Wasserbilanz, auch wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben in Fall 2 „Deutliche Schädigung des Wasserhaushalts" eingestuft werden muss. Der Anschluss erfolgt an eine Rohrleitung des Abwas-

serzweckverbandes Region Heide (AZV). Dieser muss den Anschluss später genehmigen bzw. zustimmen. Auf Grundlage der vorgelegten Berechnungen hat der AZV ebenfalls im Vorwege eine Einleitungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Falls später eine Erhöhung der öffentlichen Einleitung des AZV erforderlich ist, wurde dies von der UWB ebenfalls in Aussicht gestellt.

## 12.6 Abfallbeseitigung

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.

## 12.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. gemäß Industrierichtlinie sicherzustellen.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h über zwei Stunden dauerhaft vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m³/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) vom jeweiligen Objekt entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge muss innerhalb eines Umkreises von 300m nachgewiesen werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind im Nahbereich zu dem Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und den „Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr" genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 12.8 Verbot fossiler Brennstoffe

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unter-

schied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Das Verwendungsverbot von fossilen Brennstoffen erachtet die Stadt Heide zur Erreichung der Klimaschutzziele in diesem konkreten Planungsfall als außerordentlich wichtig.

## 13 Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet: | 3.445 m² |
| Straßenverkehrsflächen: | 542 m² |
| Private Grünflächen: | 2.078 m² |
| Maßnahmen/Biotopflächen: | 2.892 m² |
| Plangeltungsbereich: | 8.957 m² |

## 14 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

### 14.1 Geschützte Biotope

Teile des Plangeltungsbereichs unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Es handelt sich um artenreiche Grünlandbestände, die dem Biotoptyp „Mesophiles Grünland frischer Standorte" und „Mesophiles Grünland trockener Standorte" erfasst worden sind. Die Biotopflächen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 14.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Heide-Süderholm. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 2. Oktober 2009 ist zu beachten.

### 14.3 Brandschutz

Für Bereiche, in denen der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7,0m über Gelände liegen, ist ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich.

### 14.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

# TEIL II - UMWELTBERICHT

## 15 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

### 15.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.82. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da ein Angebotsbebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

### 15.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

### 15.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der gut erschlossenen Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Süderholm und der bestehenden Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen, eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern für ca. 23 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Es soll bezahlbarer (teilweise geförderter) und generationenübergreifender Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Das Wohnkonzept sieht eine Mischung aus Miete und Eigentum vor. Hierzu wird die soziale Wohnraumförderung in eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden. Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünflächen
- Maßnahmenflächen
- Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha. Diese Fläche gliedert sich in die Nutzungsbereiche wie folgt:

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet: | 3.445 m² |
| Straßenverkehrsflächen: | 542 m² |
| Private Grünflächen: | 2.078 m² |
| Maßnahmen/Biotopflächen: | 2.892 m² |
| Plangeltungsbereich: | 8.957 m² |

## 16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

### 16.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im be-siedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im Rahmen der vorbindlichen Bauleitplanung über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt ökologisch wertvoller Grünstrukturen. Klimaschutzrelevante Festsetzungen wie der Ausschluss von Schottergärten dienen ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 22 der Begründung.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Teile des Plangeltungsbereichs unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Es handelt sich um artenreiche Grünlandbestände, die als Biotoptyp „Mesophiles Grünland frischer Standorte" und „Mesophiles Grünland trockener Standorte" erfasst worden sind. Die Biotopflächen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zur dauerhaften Sicherung der artenreichen Grünlandflächen werden Festsetzungen zu der zulässigen Nutzung getroffen. Damit wird eine extensive Nutzung gewährleistet.

Für die Umsetzung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser müssen 131 m² der gesetzlich geschützten Grünlandflächen in Anspruch genommen werden. Dafür wird rechtzeitig ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung in Aussicht gestellt. Siehe dazu Kapitel 22.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht (Bearbeitung: B.i.A.- Biologen im Arbeitsverbund). Es wurde auf Basis einer erweiterten faunistischen Potenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse bezüglich der relevanten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vorgenommen mit dem Ziel, mögliche Beeinträchtigungen zu beurteilen und sofern erforderlich, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bis auf die Beachtung der ohnehin gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Fällung von Gehölzen sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Die Planung ist mit geltendem Artenschutzrecht vereinbar.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällfrist keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vor-sorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch eine flächensparende Erschließung und der Begrenzung der zulässigen Bebauung Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen die-

nenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht hat. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich im Bebauungsplan Nr. 82 berücksichtigt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

### 16.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet dar. Weitere Aussagen, die den Plangeltungsbereich betreffen sind nicht enthalten.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Heide aus dem Jahr 1999 bzw. 2002 werden die Flächen als Intensivgrünland dargestellt, die entlang der nordöstlichen Grenze von einem geringwertigen Knick eingefasst werden. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Zustand. Die Aktualisierung des Landschaftsplans wird aktuell aufgestellt.

### 16.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

## 17 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

### 17.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bisher vollständig unversiegelt. Die Fläche ist zwar anthropogen beeinflusst durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die künstliche Reliefmodellierung des ehemaligen Bahndamms, sie kann aber im derzeitigen Zustand alle Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunkionen sowie ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere voll erfüllen.

Bewertung

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten unversiegelten Flächen von besonderer Bedeutung.

## 17.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Natürlich anstehender Boden im Plangebiet ist im Plangeltungsbereich pseudovergleyte Braunerde aus Geschiebedecksand über tiefem Geschiebelehm, stellenweise Geschiebemergel, welcher sich aus Lehmsand über Lehm entwickelt hat. Der Boden gehört zur Grundwasserstufe 0: Grundwasser steht in der Regel tiefer als 2 m unter Flur an.

Der Boden unterliegt der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Nährstoffeinträge, Verdichtung durch Beweidung).

Abb.: Bodenkarte 1:25.000
(Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH)

Die Bewertung der Bodenteilfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG sind dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein entnommen.

*Bodenteilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen:*

Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als stark trocken eingestuft. Damit ist der Boden für Acker- und Grünlandnutzung nur bedingt geeignet. Das Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaft ist somit für spezialisierte Pflanzengesellschaften geeignet.

*Bodenteilfunktion Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen:*

Die Böden im Plangebiet weisen eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion.

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist mittel, die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist besonders gering. Die Sickerwasserrate ist in der regionalen Betrachtung mittel.

*Bodenteilfunktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe*

Die Böden Plangebiet weisen eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe auf.

Der Bodenwasseraustausch (Nitratauswaschungsgefährdung) ist regional als mittel eingestuft, die Gesamtfilterwirkung der Böden ist mittel.

*Bodenteilfunktion Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung:*

Kriterium ist die natürliche Ertragsfähigkeit, die als mittel eingestuft wurde.

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des Bebauungsplangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

## 17.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Heide-Süderholm in der Zone IIIA. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Im gesamten Plangebiet kann anfallendes Niederschlagswasser bisher vor Ort versickern. Es trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Bewertung

Als Bewertungskriterium ist die Ausprägung der Vorbelastung und die Grundwasserneubildung im Hinblick auf die Eignung des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung heranzuziehen. Der Plangeltungsbereich ist aufgrund der geringen Vorbelastung der Grundwassersituation sowie der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

## 17.4 Schutzgut Tiere

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht:

*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Heide*
*Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund*
*Stand: 19.04.2023*

Zur Ermittlung relevanter Tierarten erfolgte eine Abfrage und eine Auswertung vorhandener Daten (bis 1,5 km um Plangebiet = Betrachtungsraum) sowie eine faunistische Potenzialanalyse für das Plangebiet und eine ergänzende Höhlenbaumkartierung.

Bestand

*Fledermäuse*

Innerhalb des Plangebietes sind Birken und Koniferen vorzufinden, die mit abstehender Rinde, Spechthöhlen und Ausfaulungshöhlen Strukturen aufweisen, die für baumbewohnende Fledermäuse potenzielle Tagesquartiereignungen bieten. Gehölze mit höherwertiger Quartiereignung, also Sommerquartierpotenziale (Wochenstuben und größere Männchenquartiere) oder Winterquartierpotenziale, sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorzufinden. Weiterhin sind Gehölzstrukturen vorhanden, die keine Quartiereignung aufweisen. Entsprechend der Strukturausstattung des Untersuchungsgebietes, der jeweiligen Verbreitungsgebiete der Flodermaus-

arten in Schleswig-Holstein (ELLWANGER et al. 2020) und deren Lebensraumansprüche, ist neben den Nachweisen in der Datenbank mit dem Vorkommen der Mückenfledermaus und somit insgesamt mit sieben Fledermausarten zu rechnen. Bei allen potenziell vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete Arten.

Innerhalb des Plangebietes stehen lediglich potenzielle Tages- und Balzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten zur Verfügung. Darüber hinaus weist das Plangebiet mit den Grünlandflächen und Gehölzstrukturen potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für eine Jagdhabitatsfunktion auf. Lineare Gehölzstrukturen, die als verbindende Elemente zwischen Quartierstandorten in Siedlungen oder Gehölzen und Jagdhabitaten strukturgebundenen Arten eine potenzielle Flugroutenfunktion bieten könnten, sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorzufinden

*Brutvögel*

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden 28 Arten ermittelt, die im Gebiet als Brutvögel auftreten könnten. Das Vorkommen der potenziell im Plangebiet brütenden Arten beschränkt sich fast ausschließlich auf Gehölzbrüter oder Bodenbrüter mit engem Bezug zu Gehölzen. Weiterhin ist ebenfalls in den Gehölzbeständen am Rand des Plangebietes eine Art der Nischenbrüter anzunehmen. Bei den Arten handelt es sich in der Regel um häufige, weit verbreitete und an Siedlungen angepasste, sog. ubiquistische Arten, die nur geringe Ansprüche an die Struktur ihrer Bruthabitate stellen. Gefährdete und anspruchsvollere Arten sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Das Plangebiet hat eine Lebensraumfunktion für Arten mit geringen Ansprüchen an die Struktur ihrer Bruthabitate. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Das zu erwartende Artenspektrum kann als durchschnittlich gewertet werden.

## 17.5 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Die vegetationskundliche und naturschutzrechtliche Ansprache sämtlicher das Plangebiet umfassenden Vegetationsbestände wurde in Form einer Biotoptypenkartierung erfasst (B.i.A.- Biologen im Arbeitsverbund, integriert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, 2023). Hierzu wurde am 09.06.2021 eine detaillierte Vor-Ort-Aufnahme der Bestände unter besonderer Berücksichtigung der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein gesetzlich geschützten Biotope durchgeführt. Zudem erfolgte eine Auswertung des Biotopkatasters des Landes Schleswig-Holstein. Die Typisierung der Bestände erfolgt auf Grundlage der aktuellen „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein" (LLUR 2022).

Im Plangebiet sind überwiegend Grünlandflächen anzutreffen, die von Pferden beweidet werden. Es sind unterschiedliche Bestände ausgebildet, die im Falle der Typen GMm und GMt die Schutzkriterien nach § 21 LNatSchG als „Arten- und strukturreiches Dauergrünland" erfüllen.

Die Bestände werden von den wertgebenden Gräsern Rot-Schwingel, Rot-Straußgras und Gemeines Ruchgras geprägt und zeichnen sich durch zahlreiche weitere wertgebende Krautarten aus (Ferkelkraut, Herbst-Löwenzahn, Kleiner Klee, Spitzwegerich, Schafgarbe, Kleines Habichtskraut u.a.). In den Hangbereichen der ehemaligen Bahnböschung treten Arten der Magerrasen wie Vogelfuß und Kleines Habichtskraut hinzu, die eine Einstufung der Bestände zum Typ GMt (Mesophiles Grünland trockener Standorte) bedingt. Die weiteren Grünlandbestände sind artenärmer ausgebildet. Wertgebende Arten der Biotoptypen GMm und GMt treten im Bestand des GYy zwar

auf, finden sich aber nur vereinzelt über die Flächen verteilt. Die Fläche GAy ist als offene Trittflur mit größeren vegetationsarmen bzw. vegetationslosen Bereichen ausgebildet.

Entlang der Süderholmer Straße ist schließlich ein Saum mit Baumreihe (HRy) aus Spitzahorn ausgebildet, im Nordwesten hat sich im Bereich der alten Bahnböschung ein Feldgehölz aus Birken, Eichen und Ahorn entwickelt (Hgy).

Die im Plangebiet ausgebildeten Biotoptypen sind in der aus der Biotopkartierung entnommenen Tabelle 1 aufgeführt:

**Tabelle 1: Erfasste Biotoptypen im Plangebiet mit Angaben zum Schutzstatus.**

| Kürzel | Biotoptyp | Schutzstatus | Biotopverordnung | Fläche [m²] |
|---|---|---|---|---|
| **G – Grünlandbiotope** | | | | |
| GMm | Mesophiles Grünland frischer Standorte | § 21 | 11 | 2.175 |
| GMt | Mesophiles Grünland trockener Standorte | § 21 | 11 | 974 |
| GYy | Artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland | - | - | 3.270 |
| GAy | Artenarmes Wirtschaftsgrünland | - | - | 315 |
| **H – Gehölzbiotope** | | | | |
| HRy | Baumreihe aus heimischen Laubbäumen | - | - | 219 |
| HGy | Sonstiges Feldgehölz | - | - | 1.462 |

Legende (Schutzstatus): nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)

Die Lage der Biotoptypen können folgender Darstellung entnommen werden:

Abb.: Biotopkartierung (Quelle: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, 2023)

Bewertung

Bewertungskriterien für das Schutzgut Pflanzen sind Naturnähe, Alter bzw. Ersetzbarkeit, Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten sowie Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps.

Die gesetzlich geschützten Grünlandflächen, die Gehölzflächen sowie die Einzelbäume sind von besonderer Bedeutung. Von allgemeiner Bedeutung sind die artenarmen Wirtschaftsgrünland-Flächen.

## 17.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Der Plangeltungsbereich besteht zum Teil aus einer strukturarmen intensiv genutzten Grünlandfläche. Ökologisch hochwertige Strukturen bilden die Gehölzflächen, die gesetzlich geschützten Grünlandflächen sowie die Baumreihe entlang der Süderholmer Straße.

Bewertung

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist nur für einen Teil des Plangebietes als artenarm zu bewerten. Große Teile des Geltungsbereichs unterliegen dem gesetzlichen Schutz als gefährdete Biotopflächen.

Das Plangebiet ist von besonderer Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

## 17.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand

*Teilfunktion Wohnen*

Im Plangebiet findet zur Zeit keine Wohnnutzung statt, die unmittelbar angrenzenden Grundstücke an der Süderholmer Straße sowie an der Straße Am Bahndamm werden aber bereits wohnbaulich genutzt.

*Teilfunktion Erholen*

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, da es nicht für Spaziergänger zugänglich ist.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch die Rendsburger Straße B 203 sowie durch einen westlich unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieb.

Bewertung

Der unmittelbare Planungsraum hat für die Wohnnutzung gegenwärtig keine Bedeutung, wird aber zukünftig attraktive Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen bereithalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

Das Gebiet selbst weist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit für die landschaftsbezogene Erholung keine Erholungsfunktionen auf.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.

## 17.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Grünflächen als Kaltluftproduzent wirken. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Bewertung

Wesentliches Kriterium zur Bewertung des Klimas ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. das Vermögen des Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, der räumlichen Lage und des Reliefs Regenerationsfunktionen zu erfüllen. Zur Erfüllung der klimatischen Ausgleichsfunktion trägt insbesondere die Kaltluftentstehung bei.

Die bestehenden Grünlandflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei und besitzen klimatische Ausgleichsfunktionen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an großen Acker- und Grünlandflächen auch nach Beseitigung der Grünlandfläche dennoch als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen weder Frischluftsysteme (Frischluftbahnen) noch bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

## 17.9 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die offenen Grünlandflächen sowie die randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Das Plangebiet stellt derzeit ein naturnahes Landschaftsfenster zwischen baulich genutzten Wohngebieten dar. Das vorhandene Relief mit Bahndamm und Straßenböschung kann als überwiegend anthropogen verändert beschrieben werden. Ortsbildprägend ist die Ahorn-Baumreihe entlang der Süderholmer Straße.

Bewertung

Insgesamt wird dem Landschaftsbild aufgrund der Naturnähe und der orts- und landschaftsbildprägenden Grünstrukturen eine besondere Bedeutung zugeordnet.

## 17.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützten Kulturdenkmale. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebiets.

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund fehlender Betroffenheit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

## 18 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die Fläche würde weiterhin als Pferdeweide genutzt werden und läge weiterhin im Außenbereich.

## 19 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ein schließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 b)

### 19.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Heide insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird eine nicht versiegelte Fläche neu in Anspruch genommen.

Das Schutzgut Fläche ist erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)

### 19.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Die aktuelle Planung lässt insgesamt ca. 1.378 m² Neuversiegelung durch Hauptgebäude zu. Inklusive der nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitung um 50 % für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen wird insgesamt damit eine maximale Neuversiegelung von 2.067 m² zulässig.

Das Schutzgut Boden ist erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

## 19.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt das Grundwasser aufgrund der Unterbindung der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle durch zusätzliche Überbauung / Versiegelung.

Die Planung sieht umfangreiche Neuversiegelungen vor.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zum o.g. Bauvorhaben wurden 16 Kleinbohrungen im o.g. Beplanungsbereich durchgeführt (Geotechnischer Bericht „Boden und Lipka vom 10.03.2023" ). Im Plangeltungsbereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Regelwerk der ATV A 138 aufgrund der anstehenden bindigen Böden bzw. der hohen Wasserführung und des hohen Bemessungswasserstandes nicht möglich. Daher wurden Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstungsrate getroffen, z.B. offene Mulden. Das Bebauungsplan-Gebiet ist zusätzlich an die gemeindlichen Regenwasserkanalisation angeschlossen, um mittels Überläufen Mehrmengen schadlos abführen zu können.

Das Schutzgut Wasser aufgrund der vorgesehenen Neuversiegelungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Grundwasserneubildung erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gestaltung von offenen Mulden im Rahmen der Freiraumplanung

## 19.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören..." (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert..." (Störungsverbot)

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören..." (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009; zuletzt geändert 08.12.2022) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

Konfliktanalyse

*Fledermäuse*

Fledermäuse sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Die Beseitigung der Bäume ist unproblematisch, da die betreffenden Gehölze keine Tages- und Balzquartiereignung aufweisen. Negative Auswirkungen durch Störungen werden nicht prognostiziert und es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt.

*Brutvögel*

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden 4 Bäume der Baumreihe beseitigt. Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Gehölze außerhalb der Brutzeit beseitigt werden: die Gehölze dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres erfolgen. Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Durch die Beseitigung von Bäumen kommt es zu einem potenziellen Verlust von Bruthabitaten. Vor dem Hintergrund, dass der Großteil der Gehölzbestände erhalten bleiben kann und es sich bei den möglicherweise betroffenen Revieren um Einzelvorkommen häufiger, wenig anspruchsvoller Arten handelt, ist davon auszugehen, dass die (potenziell) betroffenen Brutpaare auf geeignete Bereiche der näheren und weiteren Umgebung ausweichen und so den Lebensraumverlust ausgleichen können. Es kann somit insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten bleibt. Folglich wird das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 82 führt nicht zu erheblichen Störungen von Brutvögeln.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung für Brutvögel) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Fällung von Gehölzen vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen

## 19.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von artenarmem bis mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland von geringer Wertigkeit führen.

Die Umsetzung der Planung führt zu geringfügigen Eingriffen in das gesetzlich geschützte Grünland. Es müssen 131 m² in Anspruch genommen werden. Zur Schaffung der Erschließungsflächen werden 2 Bäume zu beseitigen sein, weitere 2 Bäume müssen beseitigt werden, weil die Gebäude in den Wurzel- und Kronenbereich eingreifen werden.

Darüber hinaus können 4 orts- und landschaftsbildprägende Bäume nicht erhalten bleiben, weil sie nicht mit der Planung vereinbar sind. Diese 4 Bäume müssen für die Umsetzung der Planung gefällt werden.

Siehe dazu Kapitel 22.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltungsfestsetzung für Baumreihe und Feldgehölz
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten

## 19.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Die geplante Bebauung nimmt vorrangig artenarme, intensiv genutzte Flächen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch. Gesetzlich geschützte Biotopflächen bleiben fast vollständig erhalten. Es wird nur eine sehr geringe Biotopfläche von 131 m² in Anspruch genommen.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

## 19.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Lärm

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm") sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt *(Schallimmissionsprognose. ALN Akustik Labor Nord, Lübeck, 12.04.2023)*. Grundlage der Untersuchung ist eine beispielhafte Planung mit zwei Mehrfamilienhäusern.

Folgende Zusammenfassung ist der schalltechnischen Untersuchung entnommen:

Die Wohngenossenschaft Op'n Holm eG plant in Heide die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Süderholmer Straße 2 im Ortsteil Süderholm. Um für das Bauvorhaben entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, soll daher der Bebauungsplan Nr. 82 aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich westlich der Süderholmer Straße, etwa 115 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 203. Zudem befindet sich südwestlich des Plangebiets ein Heizungsinstallateurbetrieb mit nächtlichem Notfalldienst. Ansonsten sind im Umfeld des Plangebiets ausschließlich Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Dem Gutachten wird vollumfänglich gefolgt. Die Festsetzungen werden übernommen.

Luftschadstoffe

Mit der Umsetzung der Planungen des B-Plans Nr.82 wird voraussichtlich nur eine geringfügige Verkehrszunahme festzustellen sein. Die Windverhältnisse sowie die Lage an der freien Landschaft tragen dazu bei, dass keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen entstehen kann.

Erschütterungen

Während der Bauphase sind aufgrund der Bautätigkeiten Belästigungen durch Erschütterungen zu erwarten, diese sind allerdings zeitlich beschränkt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum passiven Schallschutz

## 19.8 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung werden neue Flächen versiegelt. Erhöhte Versiegelungsraten bewirken eine Unterbindung der Kaltluftentstehung und somit eine erhöhte Erwärmung von Flächen. Allerdings verbleiben aufgrund der Beschränkung der bebaubaren Flächen ausreichend unversiegelte Freiflächen auf den Grundstücken, die ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt von Grünlandflächen und Gehölzflächen
- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.

## 19.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird eine grüngeprägte Freifläche von hoher Wertigkeit für das Schutzgut Landschaft beseitigt. Die ortsbildprägende Baumreihe und die Gehölzstrukturen auf dem Bahndamm bleiben erhalten, es müssen für die Umsetzung der Planung allerdings 4 ortsbildprägende Bäume der Baumreihe beseitigt werden. Es entstehen aber neue Gebäude mit einer Kubatur, die die angrenzende Bebauung deutlich in Höhe und Umfang überschreitet.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Feldgehölzen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

## 19.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung der o.g. Planung befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Kulturdenkmale. Dem Vorhaben stehen daher keine denkmalrechtlichen Belange entgegen.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Vorpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

### 19.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

## 20 Technischer Umweltschutz

### 20.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden vollumfänglich in die Bauleitplanung übernommen. Es werden Außenlärmpegel festgesetzt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

### 20.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es besteht im gesamten Plangebiet die grundsätzliche Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

### 20.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Heide zählt nicht zu den von der 39. BImSchV betroffenen Gebieten.

### 20.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## 21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

## 22 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 22.1 Eingriffe

Flächenversiegelung

Durch die geplante Bebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat die Zerstörung von Biotoptypen mit allgemeiner (Intensivgrünland) und besonderer Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotopflächen), die Zerstörung des Bodens als Lebensraum und die Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Insgesamt findet die Neuversiegelung überwiegend auf Intensivgrünlandflächen statt und beträgt maximal 2.067 m².

Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Beseitigung von Einzelbäumen

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung werden 4 Bäume der vorhandenen Baumreihe gefällt werden müssen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung wird die bauliche Veränderung eines bisher unbebauten Landschaftsausschnittes vorbereitet. Dabei handelt es sich um einen Eingriff in das Landschaftsbild.

## 22.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Hier erfolgt eine Zusammenstellung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungsfestsetzung für Baumreihe und Feldgehölz
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Gestaltung von offenen Mulden im Rahmen der Freiraumplanung
- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Fällung von Gehölzen vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

## 22.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

| **Eingriff** | **Gesamtfläche** | **Versiegelungs-/ Befestigungsgrad** | **Versieg. / Befest. Fläche** | **Ausgleichs-faktor** | **Ausgleichsbedarf** |
|---|---|---|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet WA | 3.445 m² | Überschreitung bis GRZ 0,6 | 2.067 m² | | |
| **Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden (vollversiegelte Flächen)** | | | **2.067 m²** | 0,5 | **1.034 m²** |
| **Kompensationserfordernis Schutzgut Boden gesamt** | | | | | **1.034 m²** |

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 1.034 m².

Schutzgut Wasser

Das Entwässerungskonzept sieht Maßnahmen zur Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes vor. Die Dächer der geplanten Wohngebäude können mit Gründächern versehen werden. Das von den Dächern ablaufende Niederschlagswasser sollte von Wiesenmulden aufgenommen und damit einer Teilversickerung sowie Verdunstung zugeführt werden. Durch die Nutzung der Wiesenflächen mit ca. 10 cm Staufläche, durch Rasenborde zu den Gehwegen herzustellen, sind ca. 200 m² Muldenfläche möglich. Hier kann ein Rückhalt zur Versickerung und Verdunstung mit 22 m³ Inhalt vorgehalten werden. Die Wiesenmulden erhalten Notüberläufe in Form von umpflasterten Abläufen zum inneren Kanalnetz und wirken dadurch für den Überstaunachweis als Rückhalteraum. Eine Speicherung der Überstandswässer erfolgt dann in unterirdischen Speicherraum (Rohrleitung DN 300) mit anschließender Ableitung im freien Gefälle in das öffentliche Netz.

Weitere Maßnahmen zur Verringerung der abzuleitenden Niederschlagswässer können durch den Einsatz von sickerfähigen Pflasterflächen erfolgen. Die geplanten Fahrradstellplätze sollten mit wassergebundenen Oberflächen hergestellt werden.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Schutzgut Tiere

Es sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Fällung von Gehölzen vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres ist einzuhalten. Desweiteren wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen getroffen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen

*Eingriffe in Biotopflächen*

Für die Umsetzung der Planung ist die Überbauung von 131 m² der geschützten Grünlandflächen erforderlich.

Die vorliegende Planung ist bereits drastisch reduziert worden, um die Eingriffe in die Biotopflächen zu minimieren. Zu Beginn des Planverfahrens sah die Planung die komplette Ausnutzung der Grundstücksflächen von insgesamt 8.792 m² vor.

Es waren 36 Wohnungen in zwei MFH, 2 Doppelhäuser, 1 Reihenhauszeile mit 3 Häusern geplant. Die Stellplätze wurden auf dem früheren Damm platziert, damit die Hofsituation in der Wohnanlage autofrei bleibt. Auch der Müllplatz wurde zentral angeordnet. Im Bauausschuss der Stadt Heide am 11.03.2021 stieß die vorgestellte Planung auf große Akzeptanz, so dass hier ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 gefasst wurde.

Nach Vorliegen der Kartierergebnisse wurde die Planung deutlich reduziert. Allerdings weist das Grundstück viele Zwänge auf, die weitere Planungsvarianten stark eingeschränkt haben.

- Angrenzende Biotopfläche GMm nach Westen macht die Umsetzung der geplanten zwei Doppelhäuser sowie 3 RH nicht möglich.
- Angrenzende Biotopfläche GMt nach Norden macht die Umsetzung der geplanten Stellplätze am Damm nicht möglich.

- Die Straßenbaumreihe HRy mit Abböschung schränkt das Baufenster deutlich ein.

  Das bestehende Gewerbe westlich des Plangebiets entwickelt in der Nacht (Heizungsnotdienst) negative Lärmentwicklung, so dass ein Gebäude in unmittelbarer Nähe (wie die Planung aus 2021) wohntechnisch nicht vorteilhaft ist. Dies hat das spätere Lärmgutachten ergeben.

- Die Bushaltestelle direkt am Grundstück (mittig) schränkt die Umsetzung einer neuen Zufahrt sehr ein.

- Das Gebäude A steht parallel zur Straße in der Fluchtlinie zu anderen Häusern in der Straße, um das städteplanerische Bild des Quartiers nicht zu stören.

Nach diesen Erkenntnissen musste das Projekt neu beplant und wirtschaftlich gerechnet werden. Auf Grund der o.g. Planungszwänge hat sich die Idee für die aktuelle Planung ergeben. Folgende Leitgedanken für die Planung:

- Auf Grund der offenen Bauweise blieb der Entwurf bei 2 MFH.

- Um den Immissionseinschränkungen aus dem Gewerbelärm aus dem Weg zu gehen, müssten beide Häuser in den lärmabgewandten Bereich (mehr nach Norden statt nach Süden) umgesetzt werden, so dass das Baufenster nach Norden verschoben werden müsste, so dass beide MFH in einer Reihe sind.

- Auf Grund der Biotopfläche am früheren Damm GMt können dort keine Stellplätze errichtet werden. Hier wurde im deutlichen Abstand zu Biotopflächen die fußläufige Erschließung umgesetzt. In diesem Bereich muss auch ein Streifen in Breite von 5 m für die Instandhaltungsmaß-nahmen der Regenwasserleitungen des Abwasserzweckverbands freigehalten werden. An dieser Stelle war die Umsetzung einer Zufahrt mit Stellplätzen nicht möglich.

- Einzige Stelle für die Realisierung der Stellplätze und der Zufahrt ergab sich im Süden des Grundstücks.

Für eine wirtschaftliche Umsetzung sind ca. 23 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.620 m² mindestens notwendig.

Auf Grund von o.a. Planungszwängen ist die Umsetzung von weiteren Planungsvarianten nicht möglich.

Als Folgen der Planung ragt das Gebäude B geringfügig in die Biotopfläche GMm, ca. 1 m. Das Gebäude A befindet sich im Wurzelbereich von 2 Bäumen am Straßenrand. Zur Vermeidung der Eingriffe, müssten beide Gebäude kleiner werden. Hierdurch würden 6 Wohnungen entfallen. Durch diese Maßnahme wäre das Bauvorhaben nicht mehr wirtschaftlich. Die geplante Zufahrt liegt im Bereich von 2 Bäumen am Straßenrand. Die Zufahrt an dieser Stelle kann nicht vermieden werden, da eine Stellplatzanlage für das Bauvorhaben zwingend erforderlich ist und keine Alternativen vorhanden sind.

Für die geplante Umsetzung des Gebäudes B ist eine Befreiung vom Biotopschutz für den grün markierten Bereich im Lageplan (ca. 131 m²) des mesophilen Grünlands frischer Standorte (GMm) notwendig.

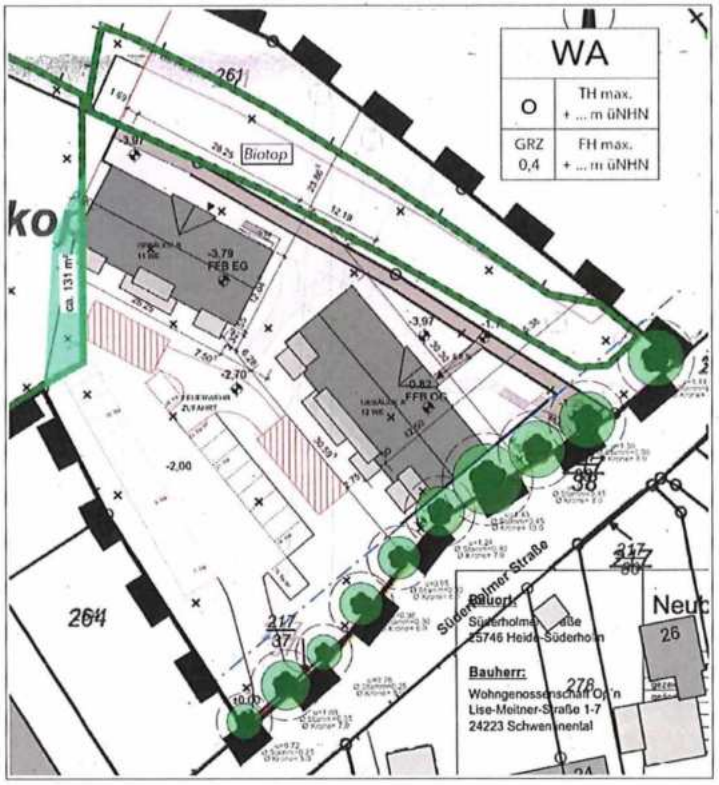


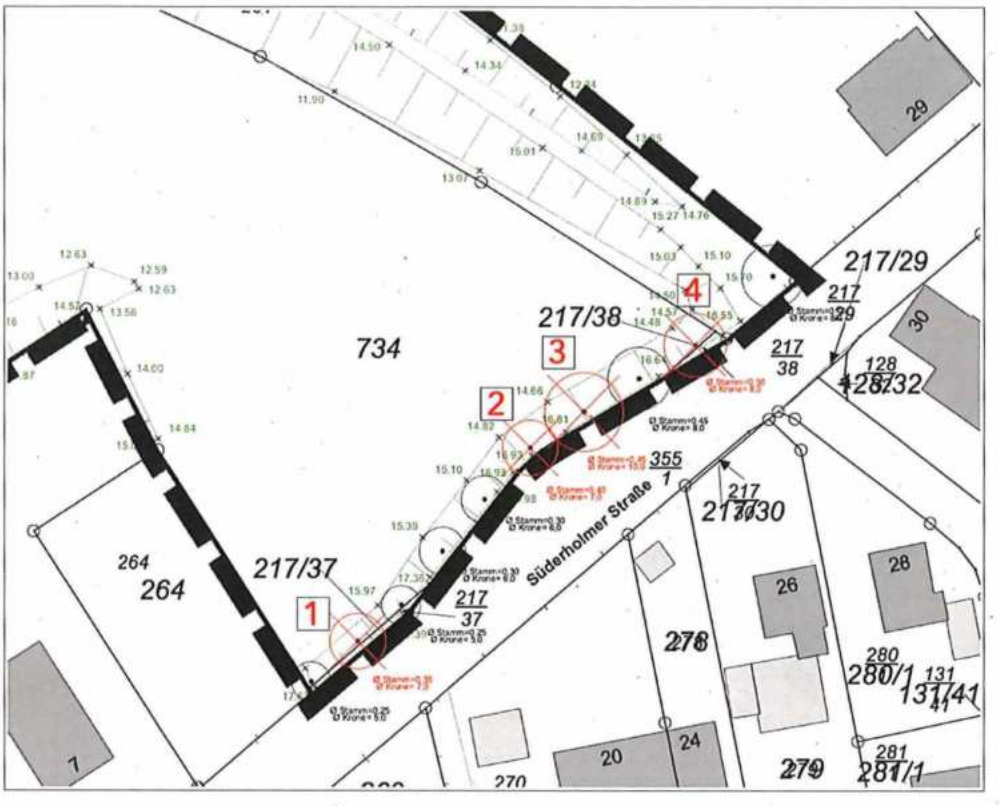

Abb.: Betroffene Biotopfläche

Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 über das Ökokonto im Kreis Ditmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es wird einem Quadratmeter benötigter Ausgleichsfläche ein Ökopunkt zugeordnet.

*Eingriffe in den Baumbestand*

Für die geplante Umsetzung des Gebäudes A sowie der Zufahrt sind vier ortsbildprägende Bäume zu fällen, für deren Fällung eine Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde benötigt wird. Für die 4 Bäume sind als Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Folgende Bäume sind betroffen:




| Baum | Betroffene Baumart | Stammumfang in m | Anzahl Ersatzbäume |
|---|---|---|---|
| 1 | Spitzahorn | 1,10 | 2 |
| 2 | Spitzahorn | 1,26 | 2 |
| 3 | Spitzahorn | 1,41 | 2 |
| 4 | Spitzahorn | 1,57 | 3 |

Als Ersatzpflanzungen sind 9 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm vorzusehen. Es sind Stieleichen (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides) oder Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie zur Neupflanzung von Bäumen werden als ausreichend erachtet. Es werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen getroffen.

## 22.4 Gesamtbilanzierung

| Eingriffe | Ausgleichs-verhältnis | Ausgleichs-bedarf | Kompensation |
|---|---|---|---|
| Schutzgut Boden: Maximal zulässige Neuversiegelung von 2.067 m² | Gemäß Runderlass 2013: 1:0,5 für vollversiegelte Flächen | 1.034 m² | Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereichs: nicht möglich<br>Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs: Ökokonto im Kreis Dithmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es werden der benötigten Ausgleichsfläche 1.004 Ökopunkte zugeordnet. Der Gestattungsvertrag liegt vor. Weitere 30 Ökopunkte werden über das Ökokonto im Kreis Dithmarschen Az.: 680.01/2/4/128 A (Heide) Naturraum Geest ausgeglichen.<br>Ergebnis: vollständige Kompensation |
| Eingriff in Biotopflächen: 131 m² | Gemäß Abstimmung mit UNB im Verhältnis 1:2 | 262 m² | Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs: Ökokonto im Kreis Ditmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es werden der benötigten Ausgleichsfläche 232 Ökopunkte zugeordnet. Der Gestattungsvertrag liegt vor.<br>Ergebnis: vollständige Kompensation |
| Fällung von landschaftsbildprägenden Bäumen: 4 Stück | in Abstimmung mit der UNB gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz | 9 Stück | Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereichs: Pflanzung von 9 heimischen, standortgerechten Laubbäume als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm<br>Ergebnis: vollständige Kompensation |
| **Summe externer Ausgleichsbedarf** | | **1.296 m² Fläche** (insgesamt Zuordnung von 1.380 Ökopunkten) | |

## 22.5 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotopflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 über das Ökokonto im Kreis Ditmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden eben-

falls in diesem Ökokonto ausgeglichen. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es werden der benötigten Ausgleichsfläche 1.380 Ökopunkte zugeordnet. Der Gestattungsvertrag mit ecodots liegt unterzeichnet vor.

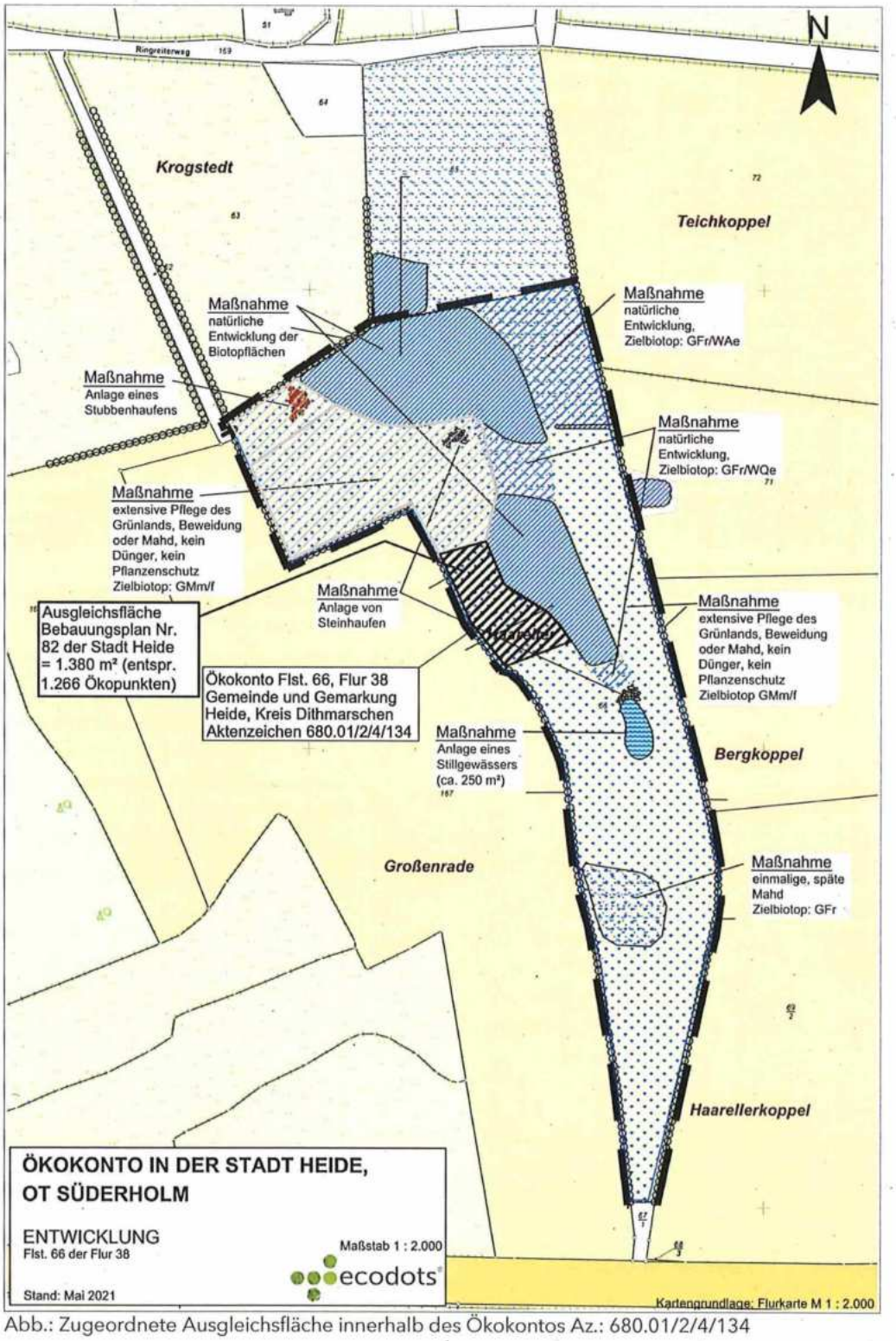



Abb.: Zugeordnete Ausgleichsfläche innerhalb des Ökokontos Az.: 680.01/2/4/134

Weiter 30 Ökopunkte werden über das Ökokonto im Kreis Ditmarschen Az.: 680.01/2/4/128 A (Heide) Naturraum Geest ausgeglichen. Der Gestattungsvertrag mit ecodots liegt ebenfalls unterzeichnet vor.

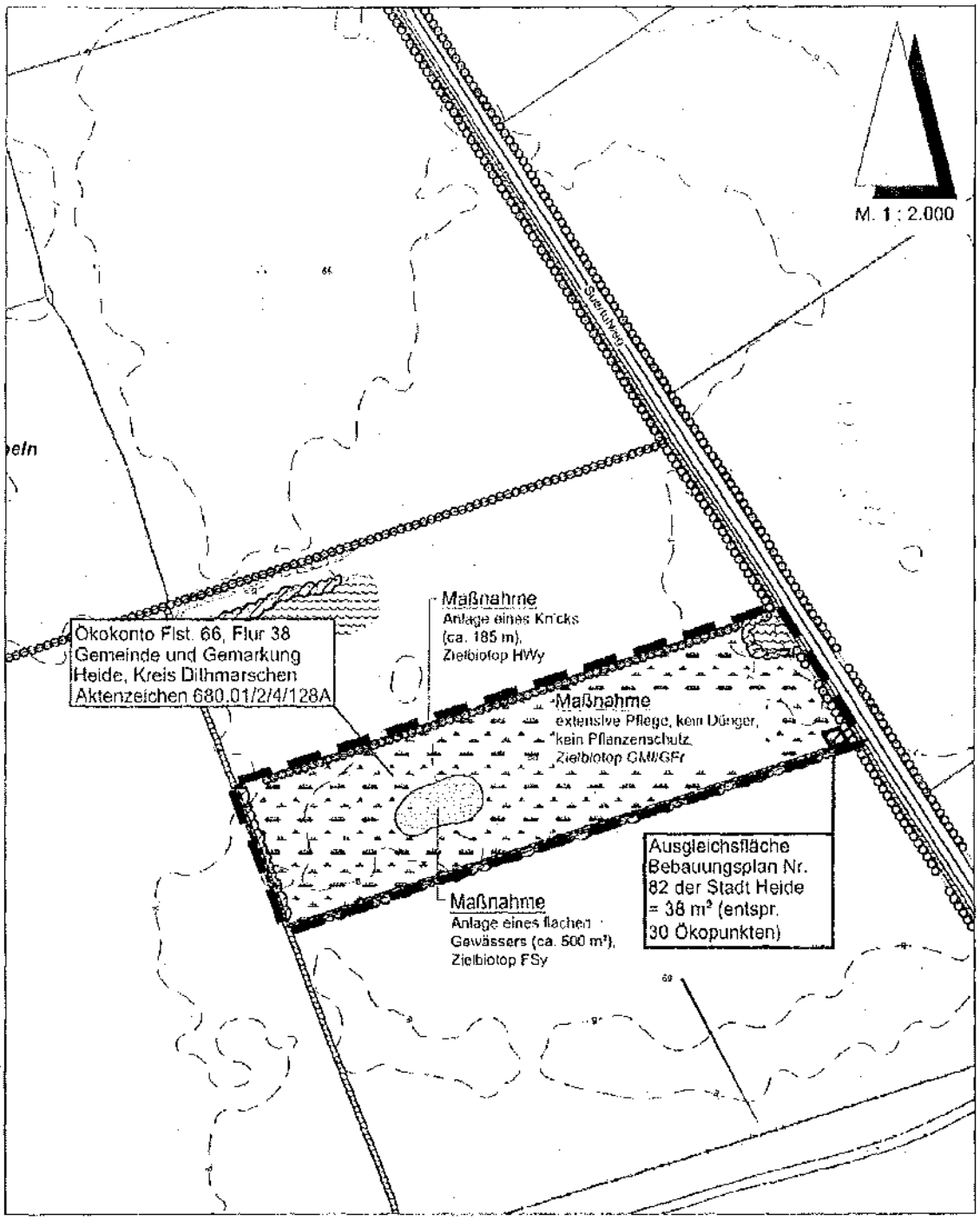



Abb.: Zugeordnete Ausgleichsfläche innerhalb des Ökokontos Az.: 680.01/2/4/128 A

## 23 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines längeren Planungsprozesses. Die erste Planung vom Januar 2021 sah die komplette Ausnutzung der Grundstücksfläche von insgesamt 8.792 m² vor. Die vorliegende Planung ist drastisch reduziert worden, um die Eingriffe in die Biotopflächen zu minimieren. Es wurden verschiedene Gebäudeanordnungen auf dem Grundstück geprüft, um möglichst viele Bäume erhalten zu können und die Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen zu minimieren. Desweiteren wurden verschiedene Optionen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes geprüft.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt und ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit für das Wohnprojekt gewährleistet.

## 24 Zusätzliche Angaben

### 24.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse auf Basis einer Potenzialanalyse durchgeführt.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme, Auswertung der vorhandenen Gutachten (Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung) sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus dem Landschaftsplan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung" in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung" zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

### 24.2 Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

### 24.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Die Stadt Heide überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

## 25 Zusammenfassung

(BauGB Anlage 1 Abs. 3 c)

Einleitung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der gut erschlossenen Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Süderholm und der bestehenden Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen, eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern für ca. 23 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Es soll bezahlbarer (teilweise geförderter) und generationenübergreifender Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Das Wohnkonzept sieht eine Mischung aus Miete und Eigentum vor. Hierzu wird die soziale Wohnraumförderung in eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden. Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünflächen
- Maßnahmenflächen
- Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 umfasst eine Intensivgrünlandfläche, gesetzlich geschützte Grünlandflächen, eine Baumreihe sowie ein Feldgehölz.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Tiere, Klima, Kultur- und Sachgüter und Mensch wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden überwiegend intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen überplant. Aufgrund des geringwertigen Bestandes werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Für das Schutzgut Boden sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden ebenfalls für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild festgestellt.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungsfestsetzung für Baumreihe und Feldgehölz
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Gestaltung von offenen Mulden im Rahmen der Freiraumplanung
- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Fällung von Gehölzen vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotopflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 über das Ökokonto im Kreis Ditmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ebenfalls in diesem Ökokonto ausgeglichen. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es werden der benötigten Ausgleichsfläche 1.380 Ökopunkte zugeordnet. Der Gestattungsvertrag mit ecodots liegt unterzeichnet vor.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden. Sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster) beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und als Pferdeweide genutzt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines längeren Planungsprozesses. Die erste Planung vom Januar 2021 sah die komplette Ausnutzung der Grundstücksfläche von insgesamt 8.792 m² vor. Die vorliegende Planung ist drastisch reduziert worden, um die Eingriffe in die Biotopflächen zu minimieren. Es wurden verschiedene Gebäudeanordnungen auf dem Grundstück geprüft, um möglichst viele Bäume erhalten zu können und die Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen zu minimieren. Desweiteren wurden verschiedene Optionen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes geprüft.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt und ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit für das Wohnprojekt gewährleistet.

Ergänzende Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung

Die Stadt Heide überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

## 26 Quellen

(BauGB Anlage 1 Abs. 3 d)

Literatur

B.I.A. - BIOLOGEN IM ARBEITSVERBUND (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Heide, 19.04.2023, Bordesholm

BODEN & LIPKA (2023): Vermerk „Versickerungsmöglichkeiten" (inkl. 2 Anlagen) zum Neubau von zwei unterkellerten Mehrfamilienhäusern Süderholmer Straße, 25746 Heide, 15.03.2023, Kiel.

BODEN & LIPKA (2023): Geotechnischer Bericht zum geplanten Neubau von zwei unterkellerten Mehrfamilienhäusern Süderholmer Straße, 25746 Heide, 15.03.2023, Kiel.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2010): Landesentwicklungsplan 2010. Kiel, 134 S.

AKUSTIK LABOR NORD (2023): Schallimmissionsprognose. Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 82 „Süderholmer Straße" in Heide-Süderholm , 12.04.2023

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR) (2022): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Version 2.1, Stand: April 2022

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH: Landwirtschafts- und Umweltatlas. Online unter http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php? (Zugriff im Januar-September 2021)

INGENIEURPLANUNG STREUBEL & PARTNER (2023): Erläuterungen zur Grundstücksentwässerung des Wohnprojektes in Heide, Süderholm, April 2023

ROMAHN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2., 5. Fassung.Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein., Mai 2021, Flintbek.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2005): Regionalplans für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West und Kreise Dithmarschen und Steinburg, Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Januar 2021. Kiel

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14.06.2021

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am13.11.2019, GVOBl. S. 425

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461), zuletzt geändert am 13. Dezember 2018 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 773).

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2019: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H., S. 425).

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MELUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2019: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 146). –

Heide, den 02. SEP. 2024

STADT HEIDE

Der Bürgermeister