

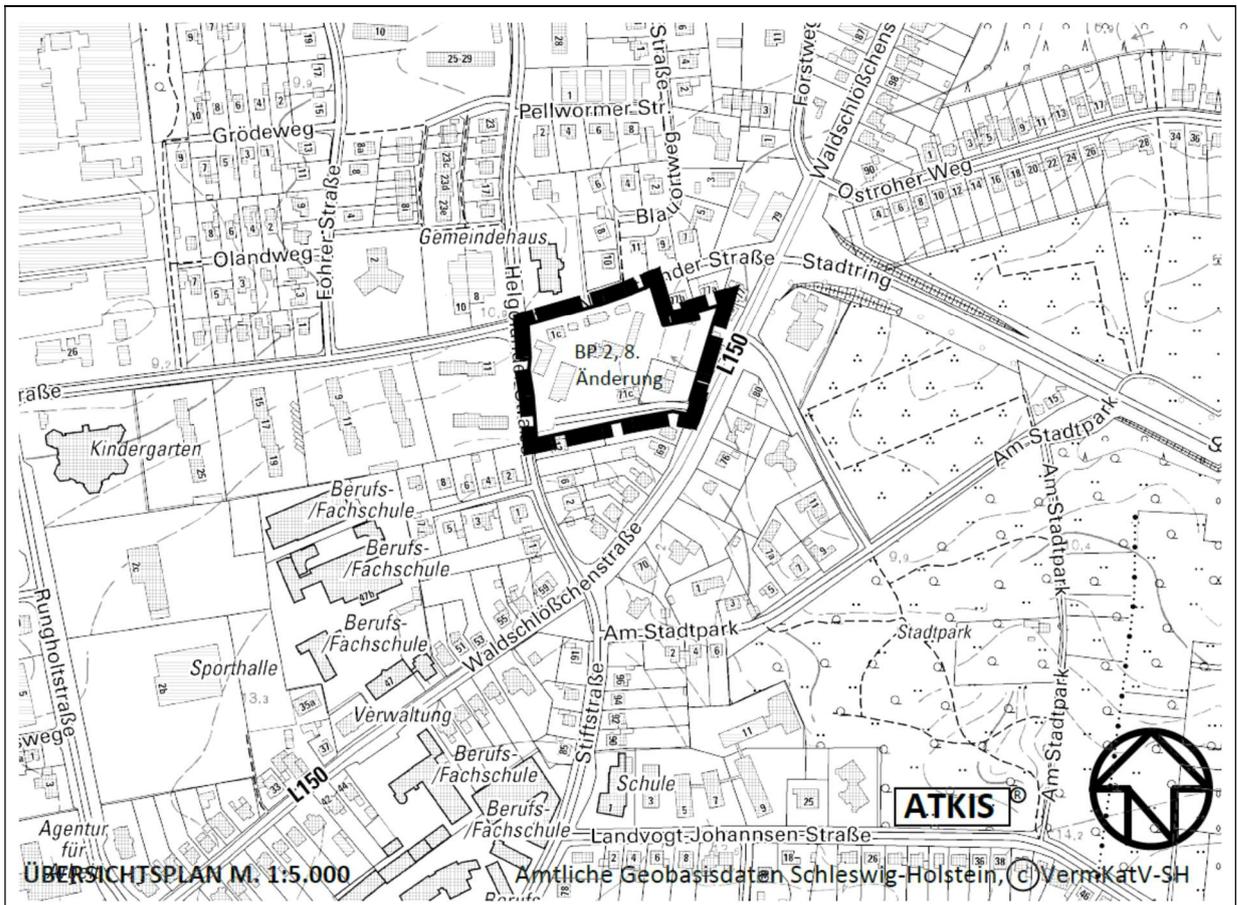
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide



für das Gebiet

„südlich des Verbindungsweges zwischen Nordstrander Straße und Waldschlößchenstraße, östlich der Helgoländer Straße und westlich der Waldschlößchenstraße“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf
Datum: November 2019
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Biologin Nadine Waldheim
B. Sc. Martin Pooch

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen.....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	4
4. Verkehrserschließung und -anbindung.....	8
5. Ruhender Verkehr	9
6. Naturschutz und Landschaftspflege	9
6.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG).....	10
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	10
6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen.....	10
6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
7. Ver- und Entsorgung.....	12
7.1 Abwasserbeseitigung.....	12
7.1.1 Schmutzwasser.....	12
7.1.2 Niederschlagswasser.....	12
7.2 Wasser	12
7.3 Elektrizität.....	12
7.4 Gas	12
7.5 Abfallbeseitigung	12
7.6 Telekommunikation.....	12
7.7 Feuerlöscheinrichtungen	12
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
9. Denkmalschutz.....	13
10. Flächenbilanz	13
11. Kosten	13
12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (31. Änderung).....	15
13. Quellen- und Literaturverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Knick“.....	11
Tabelle 2: Flächenbilanzierung.....	13

1. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

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

2. Lage und Umfang des Plangebietes

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

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch den Verbindungsweg zwischen der „Nordstrander Straße“ und der „Waldschlößchenstraße“ und hieran anschließende wohnbaulich genutzte Bereiche,
- im Osten durch wohnbaulich genutzte Grundstücke westlich der „Waldschlößchenstraße“ (L 150),
- im Süden durch vorhandene Wohngrundstücke und
- im Westen durch die „Helgoländer Straße“ sowie anschließende umfangreiche ebenfalls wohnbaulich genutzte Bebauung.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 9 m über NHN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

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

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide schafft in einem derzeit baulich ungeordneten Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Schnitt von voraussichtlich 11 Baugrundstücke, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser genutzt werden sollen.

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

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

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

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

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

Die geplanten 25 - 30 zusätzlichen WE fügen sich in das vereinbarte Konzept ein.

Im **Plan mit Empfehlungen für Wohnpotenziale 2009 bis 2025** für die Stadt Heide als Bestandteil des SUK ist die Fläche selbst nicht kategorisiert. Nach Rückbau abgängiger Baustrukturen sind die bisher für eine gemischte Nutzung vorgesehenen Bauflächen innerhalb des Plangebietes insgesamt als Wohnbaugrundstücke verwertbar.

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

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

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

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide soll durch Aktivierung eines derzeit gemischt zu nutzenden Siedlungsbereiches ein Beitrag zur Deckung entsprechender Wohnbedarfe geleistet werden.

Planung, Umsetzung und Verwertung der Bauflächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes obliegt einem privaten Erschließungsträger als Partner der Stadt Heide.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch vorhandene Wohngebäude und geräumten Flächen, die nunmehr insgesamt für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch Herstellung einer neuen Straße mit Anbindung an die „Waldschlößchenstraße“ und somit an das vorhandene städtische Straßen- und Wegesystem.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke eine **GRZ von 0,40** festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad lässt in diesem Bereich in Ergänzung der umgebenden Baubestände eine homogene Baustruktur entstehen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird -abgestimmt auf die derzeitige wie auf die geplante Nutzung- mit **II** festgesetzt; für alle Baublöcke wird eine **offene Bauweise -o-** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können.

Zur internen verkehrlichen Erschließung des Gebietes und zum Anschluss an das vorhandene Straßensystem werden **private Straßenverkehrsflächen** festgesetzt; diese Straße verfügt in mittiger Lage über eine Wendeanlage.

An der Nord-, Ost- und Südgrenze des Plangebietes verlaufen Knickstrukturen, die als **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **Strauch-Baum-Wallhecke** festgesetzt werden.

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

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

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

ausgeschlossen.

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

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

Die **Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau)** werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Baugrundstücke mit **max. 0,70 m** über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt (**Pkt. 2.1**). Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für die Baugrundstücke Nr. 2 und Nr. 3 an der Nordseite des Plangebietes auf eine Höhe von 12,50 m und für die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 4 bis Nr. 11 auf eine Höhe von 10,00 m -jeweils über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau)- begrenzt (**Pkt. 2.2**). Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Weiterhin werden unter **Pkt. 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO verschiedene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Neben diesen gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude und Nebenanlagen werden unter **Ziffer 3.6** Regelungen für die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Es wird festgesetzt, dass für die Einfriedungen zu den Erschließungsflächen eine maximale Höhe von 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsfläche zulässig ist. Diese Regelung dient vor allem der Verkehrssicherheit, dadurch soll gewährleistet werden, dass ausreichend gute Sichtverhältnisse herrschen, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden.

Unter **Pkt. 4** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt.

Unter **Pkt. 4.1** wird festgesetzt, dass die festgesetzten **Strauch- Baum- Wallhecken** einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten sind und das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten unzulässig ist.

Unter **Pkt. 4.2** werden zulässige Fällzeiträume für einen innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstreifen definiert.

Weiterhin wird unter **Pkt. 4.3** festgesetzt, dass **Vorgärten** (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist allgemein unzulässig. Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt; die Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Steingärten dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

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

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die „Waldschlößchenstraße“ (L 150).

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende private Verkehrsfläche sichergestellt; die Profilierung dieser Straße (Profil A) mit einer Bruttobreite von ca. 6,0 - 9,0 m orientiert sich am Wohnstraßentyp 2.1, Bild 26 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfsituation „Wohnstraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Diese Straße verfügt in mittiger Lage über eine Wendeanlage mit einem äußeren

Wendekreisradius von 11,0 m (analog zu Bild 57 der RSt 06). Diese Anlage ist geeignet, für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Für die Baugrundstücke Nr. 3, Nr. 8 und Nr. 9 wird im Bereich der Wendeanlage ein zentraler Müllsammelplatz geschaffen.

5. Ruhender Verkehr

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

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der erheblichen Störung von besonders oder streng geschützten Tierarten ausgelöst werden oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen werden bzw. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide für das Gebiet „südlich des Verbindungsweges zwischen Nordstrander Straße und Waldschlößchenstraße, östlich der Helgoländer Straße und westlich der Waldschlößchenstraße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund des Gebäude- und Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfrei- und Gebäudebrüter auf. Es ergaben sich allerdings keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch die Gilde der gebäudebrütenden Vögel. In einem Baumbestand im östlichen Teil des Plangebietes wurde ein aktuell nicht genutztes Vogelnest eines Gehölzfrei- und Gebäudebrüters (wahrscheinlich Aaskrähe) gefunden, dessen Beseitigung allerdings kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG auslöst.

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens wird ein Baumbestand im Osten des Plangebietes beseitigt. Es sind im Umgebungsbereich ausreichend Ausweichquartiere vorhanden, weshalb die die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben Form von Fällzeitenregelungen beachtet werden.

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

Im Untersuchungsgebiet finden Knickstrukturen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope anzusprechen sind. Im Plangebiet und im Umgebungsbereich des Plangeltungsbereiches befinden sich infolge der zentralen Lage im Heider Stadtgebiet keine weiteren nationalen oder internationalen Schutzgebietsausweisungen oder geschützte bzw. schutzwürdige Biotope.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Schutzmaßnahme ist die Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit erforderlich. Um baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Tieren zu vermeiden, ist die Gehölzentfernung im Osten des Plangebietes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten von **1. Oktober bis einschließlich letzter Tag des Monats Februar** vor Beginn der Brutsaison durchzuführen.

Um die Eignung der nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin als Teilhabitate für Flora und Fauna aufrecht zu erhalten, wird unter Punkt 4.3. des Teil B (Text) festgesetzt, dass **die Anlage von Kies- oder Steingärten allgemein unzulässig** ist. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Auch unter anderen Gesichtspunkten ist der aktuelle Trend zu dieser „Vorgartengestaltung“ sehr kritisch zu sehen. Zum einen ergeben sich negative kleinklimatische Wirkungen dadurch, dass sich Steingärten im Sommer stärker als naturnahe Gärten aufheizen („Hitzeinseln“) und die in den Steinen gespeicherte Wärme in der Nacht wieder abgeben und nicht nur der Abkühlung entgegenwirken, sondern einen zusätzlichen Temperaturanstieg fördern. Weiterhin führt die Steinabdeckung zu einer gestörten Bodenfunktion und einem gestörten Wasserhaushalt, besonders wenn

wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verlegt sind. Solche Flächen gleichen einem stark versiegeltem Boden. Mit wasserundurchlässigen Folien gestaltete Steingärten kann nicht nur der Niederschlag in diesen Bereich nicht mehr im Boden versickern, um dem Grundwasser zugeführt zu werden, Starkregenereignissen können hier schnell zu Überschwemmungen führen. Auch die Gestaltung mit wasserdurchlässiger Folie ist problematisch, da diese Fläche für Tiere (vor allem Insekten), die darauf angewiesen sind sich in den Boden zu vergraben (Überwinterung etc.) faktisch als versiegelter Boden gelten. Zusätzlich bieten begrünte und bepflanzte (Vor)gärten (im Gegensatz zu vegetationsfreien bzw. -armen Kiesgärten) für die heimische Fauna Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie Nahrungshabitate und können somit im gewissen Maße zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen. Oftmals sind naturnah gestaltete Gärten in Städten und Kommunen ein letzter Rückzugsort für viele Insekten- und andere Tierarten. Schließlich widersprechen die Kies- bzw. Schottergärten auch einem ästhetisch ansprechenden Stadtbild. Aufgrund dieser gravierenden Auswirkungen auf zahlreiche Umweltkomponenten sind Stein-, Kies- bzw. Schottergärten insgesamt betrachtet als sehr problematisch anzusehen und die weitere Ausbreitung dieses „Trends“ zu unterbinden.

Bilanzierung des Eingriffs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Knickentwidmung erfolgt in Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 1. Januar 2017 (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Knick“

Art der Maßnahme	Knicklänge	Ausgleichs-faktor	Kompensations-bedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Gesamtlänge Knickstruktur	236 m				
Entwidmung nördlicher Knick	70 m	1:1	70 m		
Entwidmung östlicher Knick	66 m	1:1	66 m		
Entwidmung südlicher Knick	100 m	1:1	100 m		
Kompensationsbedarf „Knick“					236 m
- Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf					0 m
Summe Kompensationsbedarf „Knick“					236 m

6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Entwidmung der Knickstrukturen, welche ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen, ist ein ausgleichsbedürftiger Eingriff. Für den Knickaustausch werden **236 lfm** benötigt. Diese sollen mit Hilfe eines Ökokontos erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt über einen Knick-Ökokonto in der Gemeinde Ostenfeld (Kreis Nordfriesland). Der Ökokonto-Knick wird unter dem Aktenzeichen 67.30.3-19/17 beim Kreis Nordfriesland geführt. Die vertragliche Vereinbarung über den Knickaustausch wird mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

7.1.1 Schmutzwasser

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

7.1.2 Niederschlagswasser

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

7.2 Wasser

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

7.3 Elektrizität

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

7.4 Gas

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

7.5 Abfallbeseitigung

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

7.6 Telekommunikation

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

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

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

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Erschließungsträgers; allgemein gilt:

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

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

9. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 0,80	78,43
Private Verkehrsfläche	ca. 0,16	15,69
Baum-Strauch-Wall-Hecke	ca. 0,06	5,88
Summe	ca. 1,02	100

11. Kosten

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

Heide, den

- Bürgermeister -

12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (31. Änderung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung der Stadt Heide gelingt es, innerstädtische Flächenpotentiale für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

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

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

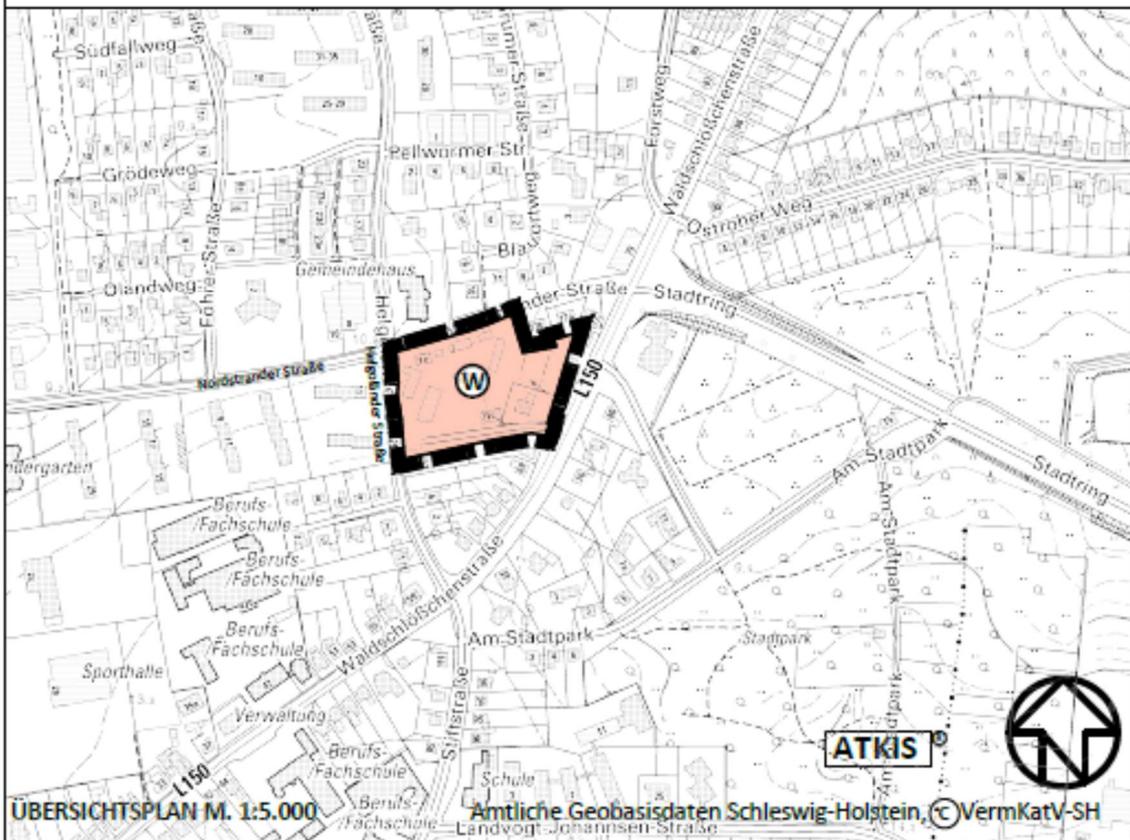
Der Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (31. Änderung).

Heide, den

- Bürgermeister -

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2, 8. ÄNDERUNG (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

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

13. Quellen- und Literaturverzeichnis

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

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

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

STADT HEIDE (2002): Landschaftsplan der Stadt Heide

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

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

Daten

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

Internet

Verbreitungskarten BfN (2017): <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>