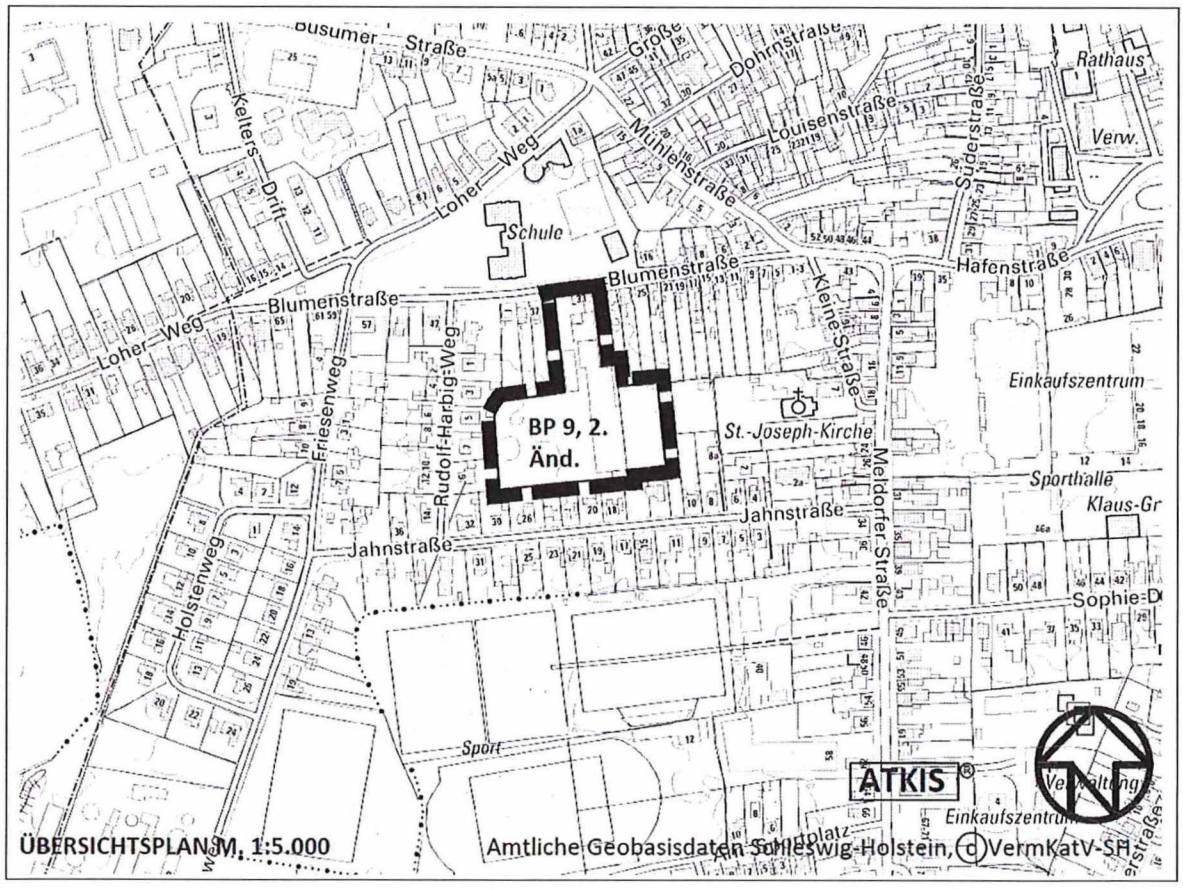
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Stadt Heide

für das Gebiet

südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg
und nördlich der Bebauung Jahnstraße



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

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: Dezember 2021

Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Biologin Nadine Waldheim

Planungsgruppe Dirks * Stadt- und Landschaftsplanung * 25746 Heide * Loher Weg 4 * Tel. 0481 8593300 * Fax 0481 71091 * Mail info@planungsgruppe-dirks.de

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen ... 3
2. Lage und Umfang des Plangebietes ... 4
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen ... 4
4. Verkehrserschließung und -anbindung ... 9
5. Ruhender Verkehr ... 9
6. Naturschutz und Landschaftspflege ... 10
6.1 Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotope (§§ 20 - 36 BNatSchG) ... 11
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 12
6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen ... 13
6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 14
7. Ver- und Entsorgung ... 15
7.1 Abwasserbeseitigung ... 15
7.1.1 Schmutzwasser ... 15
7.1.2 Niederschlagswasser ... 15
7.2 Wasser ... 16
7.3 Elektrizität ... 17
7.4 Gas ... 17
7.5 Abfallbeseitigung ... 17
7.6 Telekommunikation ... 17
7.7 Feuerlöscheinrichtungen ... 17
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ... 17
9. Denkmalschutz ... 17
10. Flächenbilanz ... 18
11. Kosten ... 18
12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (40. Änderung) ... 19
Quellen- und Literaturverzeichnis ... 20

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung ... 18

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. 9, 2. 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. 1,12 ha und befindet sich in westlich-zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die „Blumenstraße" und die hieran anschließende Klaus-Groth-Schule,
- im Osten durch den baulich nicht genutzten Blockinnenbereich „Blumenstraße" / „Kleine Straße" bzw. „Meldorfer Straße" / „Jahnstraße",
- im Süden durch wohnbaulich genutzte Grundstücke nördlich der „Jahnstraße" und
- im Westen durch die überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke östlich der Straße „Rudolf-Harbig-Weg".

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 31-12-2019 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.852 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.
Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21-12-2020 in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Stadt Heide schafft auf einem derzeit durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind im SUK als zu entwickelnde „Innenbereichslage" benannt.
Das vorliegende Nutzungskonzept in Gestalt der Schaffung von Wohnraum in sog. Mehrfamilienhäusern (MFH) entspricht ausdrücklich der unter **Pkt. 10.1** des SUK formulierten **Ziele im Themenfeld Wohnen**.

Die voraussichtliche Maximalauslastung des Gesamtareales mit 62 Wohneinheiten ist durch die unter **Pkt. 10.4 Wohnungskontingente in den Kommunen und SUK-Aktiv-Kontingent** aufgeführte Gesamt-Kontingentierung abgedeckt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind im SUK unter **Pkt. 10.5 Pläne mit Empfehlungen für Wohnpotenziale 2020 bis 2030** als Flächennutzungsplan-Reserve im Innenbereich kategorisiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Inhalten des SUK-Konzeptes in besonderer Weise entspricht.
Die Stadt Heide kommt mit der vorliegenden Planung ihrer grundsätzlichen gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach; sie dient gleichermaßen der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken" wie der „Wiedernutzbarmachung von Flächen" einer bisher durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Fläche innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Innenbereich.

Aktuell besteht innerhalb des Stadtgebietes ein erheblicher Bedarf an 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. 9, 2. Änderung der Stadt Heide wird durch Aktivierung einer geeigneten innerstädtischen Flächenreserve ein Beitrag zur Deckung entsprechender Wohnbedarfe geleistet. Im Detail entstehen durch den Bau einer Wohnanlage insgesamt zehn 2- bis 3-geschossige Gebäude mit voraussichtlich insgesamt 62 Wohneinheiten.

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

Das Plangebiet ist wie bereits oben ausgeführt derzeit geprägt durch einen Gärtnereibetrieb, dessen Betriebsflächen nach Geschäftsaufgabe nunmehr insgesamt für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch Herstellung einer neuen Straße mit Anbindung an die „Blumenstraße" und somit an das vorhandene städtische Straßen- und Wegesystem.
Im Vorfeld der Planung wurde durch das Fachbüro **BORNHOLDT Ingenieure GmbH** eine **Verkehrstechnische Stellungnahme / Betrachtung zur verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Erschließungsmaßnahme im Bereich des Grundstückes Blumenstraße Nr. 33** erarbeitet, die möglichen Auswirkungen der kraftverkehrlichen Anbindung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches an die „Blumenstraße" untersuchte.

Diese Betrachtung kam zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Erschließung des Wohngebietes sind hinsichtlich der Parkraumsituation in der Blumenstraße keine Nachteile zu erwarten. Der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner und Besucher des geplanten Wohngebietes wird durch entsprechende Parkanlagen im Plangebiet gedeckt. Die Parkraumsituation in der Blumenstraße wird durch das geplante Wohngebiet nicht belastet, sondern erfährt eine Verbesserung durch den Wegfall des Frisörbetriebes.
Die verkehrliche Situation der Blumenstraße wird durch zusätzliche Verkehre in Höhe von 23 Kfz/h belastet. Bei einer Gesamtbelastung von 223 Kfz/h und einer zulässigen Belastung von < 400 Kfz/h ist jedoch die Mehrbelastung als geringfügig und verträglich anzusehen.
Unserer Einschätzung nach ist die geplante Erschließungsmaßnahme in der Blumenstraße als verkehrstechnisch verträglich einzustufen.
Gegebenenfalls könnte im Zuge der Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung nach HBS durchgeführt werden."

Auf der Grundlage des eindeutigen Ergebnisses wurde auf eine weitergehende Untersuchung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet.

Weiterhin wurde neben einer durch das **Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Torsten Pöhler** durchgeführten Baugrunduntersuchung aufgrund der Vornutzung als Gewerbefläche durch das **Labor UCL** weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben keine Hinweise auf betriebsbedingte Bodenverunreinigungen.

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 insbesondere im Verlauf des „Rudolf-Harbig-Weges" sowie der „Jahnstraße" eine homogene Baustruktur entstehen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird -abgestimmt auf das Nutzungskonzept- mit **II bzw. III** festgesetzt; die 3-Geschossigkeit bleibt den Baublöcken Nr. 4 und Nr. 5 im Kernbereich vorbehalten. Für alle Baublöcke wird eine **offene Bauweise -o-** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der Baublöcke „Baufenster" in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen die vorgesehenen 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.

In zentraler Lage wird eine **private Grünfläche** mit dem Entwicklungsziel **Dorf- und Spielplatz** festgesetzt; diese Fläche übernimmt eine zentraler Aufenthaltsfunktion für die künftigen Bewohner des Quartiers. In die Fläche wird ein Kleinkinderspielplatz integriert.

Für die Erschließung von Teilen der Baublöcke Nr. 3 und Nr. 6 werden **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen** zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt.

Zwischen den Baublöcken erfolgt aufgrund der fixierten unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, künftig entfallende vorhandene Flurstücksgrenzen, die künftig entfallende vorhandene Bebauung sowie die Ordnungsnummern der Baublöcke 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.
Unter **Pkt. 2.1** wird der **Bezugspunkt** für die festgesetzten Höhen definiert; dieser ist der höchste Punkt der an den jeweiligen Baublock angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
Die **Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau)** werden für sämtliche Baublöcke mit max. 0,70 m, bei Nutzung des Untergeschosses durch Stellplätze und/oder Garagen mit max. 1,40 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt (**Pkt. 2.1.1**).
Die **maximal zulässige Höhe von Gebäuden** über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für den Baublock Nr. 1 mit 9,0 m und die Baublöcke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 mit 10,0 m sowie für die Baublöcke Nr. 4 und Nr. 5 mit 12,50 m festgesetzt. (**Pkt. 2.1.2**).
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.
Neben diesen gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude und Nebenanlagen werden unter **Ziffer 3.3** 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.
Hier wird geregelt, dass **Vorgärten** (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Zierpflanzen 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 Schottergärten sowie die Verwendung von Kunstrasen 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 Schottergärten 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; im vorliegenden Fall wird in zentraler Lage innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit dem Entwicklungsziel Dorf- und Spielplatz ein Kleinkinderspielplatz geschaffen.
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.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die Möglichkeit zur Wahrnehmung der Interessen von Kindern und Jugendlichen durch den Deutschen Kinderschutz e.V. als Kinderbeauftragte der Stadt Heide durch Einladung zu den Sitzungen geschaffen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss an die „Blumenstraße" und weiterführend an die „Mühlenstraße" (B 5).
Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende private Verkehrsfläche sichergestellt; die Profilierung dieser Straße mit einer Breite von 7,0 m (Schnitt A - A) bzw. 5,0 m (Schnitt B - B) orientiert sich am Wohnstraßentyp 2.1, Bild 26 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „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 RASt 06). Diese Anlage ist geeignet, für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Für die nicht direkt an den nördlichen Straßenabschnitt mit einer Breite von 7,0 m bzw. die Wendeanlage angrenzenden Baugrundstücke werden im Bereich des genannten Straßenabschnittes bzw. der Wendeanlage zentrale Müllsammelplätze geschaffen.
Für zwei Baugrundstücke (das nördliche Baugrundstück des Baublocks Nr. 3 und das östliche Baugrundstück des Baublocks Nr. 6) wird die Erschließung planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen gesichert.

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. 9, 2. Änderung der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9, 2. 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. 9, 2. 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. 9, 2. Änderung der Stadt Heide für das Gebiet „südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg und nördlich der Bebauung Jahnstraße" hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel und Fledermäuse potentiell betroffen sind.
Der Plangeltungsbereich beinhaltet das Betriebsgelände einer Gärtnerei mit verschiedenen Gebäuden (Lager- und Verkaufshallen, Verwaltungsgebäude) und eine größere Gartenanlage eines Privatgrundstückes und wurde am 12.12.2019 (Gärtnereigelände) und am 09.10.2020 (Gartengrundstück) begangen. Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter auf, weiterhin durch den im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestand potentielle Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter sowie Fledermaustagesquartiere. Auch für versteckt brütende Bodenbrüter sind in der teilweise dicht ausgeprägten krautigen Vegetation Brutplatzpotentiale vorhanden, ebenso sind Fortpflanzungsstätten für Gehölzhöhlenbrüter in Form von 3 Nistkästen an Bäumen innerhalb des Flurstücks 10/7 der Flur 33, Gemarkung Heide zugegen. Eine weitere Fortpflanzungsstätte (Nest eines Gehölzfreibrüters) befand sich im Nadelgehölzbestand des Gärtnereigeländes.
Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens wird der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes entfernt. Weiterhin ist für die Baufeldfreimachung der Abriss des Gebäudebestandes vorgesehen sowie mit der Baufeldräumung die Beseitigung des teilweise dichten, krautiger Vegetationsbestandes. Damit gehen Habitate, inklusive Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Brutplatzpotentiale für Vögel und Fledermäuse verloren.
Es sind im Umgebungsbereich ausreichend Ausweichquartiere für die Avifauna und Fledermäuse vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Somit stellt auch die Beseitigung des vorhandenen Vogelnestes eines Gehölzfreibrüters keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG dar.

Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Gehölzhöhlenbrüter ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen, entsprechend sind 9 neue Nistkästen im Umgebungsbereich des Plangebietes zu errichten (siehe Kapitel 6.2.2).
Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Fällzeitenregelungen für die Gehölze, Regelungen der Zeiten für den Rückbau des Gebäudebestandes im Plangebiet sowie Ausschlusszeiten für die Baufeldräumung berücksichtigt werden.
Diese beinhaltet zum Schutz der versteckt brütenden Bodenbrüter, dass eine Räumung des Baufeldes ausschließlich im Zeitraum zwischen 16.08. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar zu erfolgen hat. Eine vor dem 01.03. begonnene Baufeldräumung mit weiterem kontinuierlichem Baubetrieb ist als Vergrämungsmaßnahme zu werten, die eine Ansiedlung von Bodenbrütern verhindert. Unter diesen Umständen kann eine Baufeldräumung nach dem 01.03. fortgeführt werden.
Zum Schutz der Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter sind die gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten: Gehölzbeseitigungen sind innerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. verboten, entsprechend sind Gehölzentfernungen zwischen 1.10. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar vorzunehmen.
Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an Fledermäusen und Gebäudebrütern sicher auszuschließen, sind die Gebäudeentfernungen (ohne Winterquartiereignung für Fledermäuse) im Zeitraum vom 01.12.-28./29.02. vorzunehmen. Für eine Entfernung außerhalb dieser Zeiten ist der Nachweis über Fledermausvorkommen bzw. -quartiere bzw. dem Vorkommen von Gebäudebrütern in Form einer gutachterlichen Einschätzung kurzfristig vor Gebäudeabriss zu erbringen. Nur im Falle der nachgewiesenen Abwesenheit von Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und Gebäudebrütern und ihrer Brutplätze kann ein Rückbau auch zwischen 01.03. bis 30.11. erfolgen.
Für die Gebäude ohne Fledermausquartiereignung ist ein Rückbau zwischen 01.10. bis einschließlich letzten Tag des Monats Februar durchzuführen, um ein Tötungsverbot für gebäudebrütende Vögel sicher auszuschließen (genauere Ausführungen siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung der Stadt Heide, Kapitel 4).

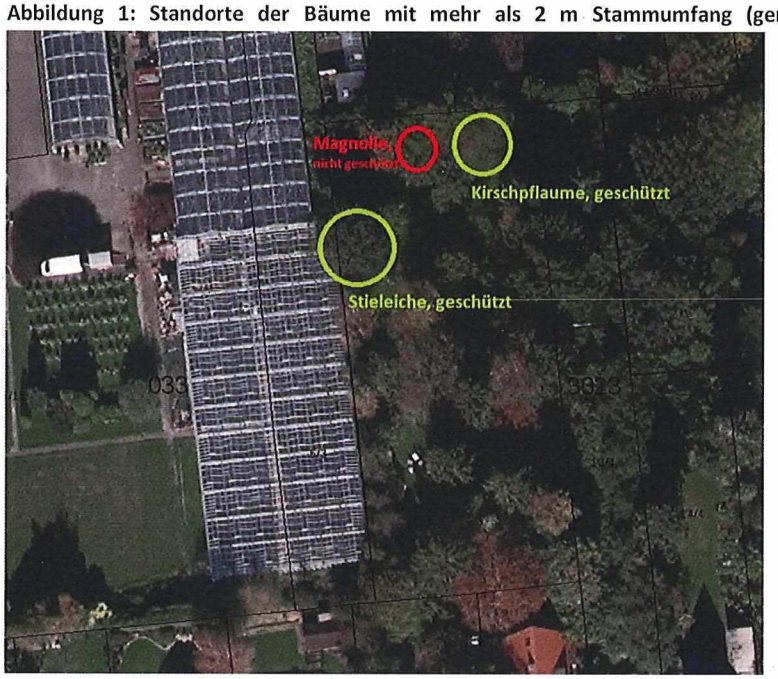
Der Vorhabenträger wird schriftlich über die zu beachtende Bauzeitenregelung in Kenntnis gesetzt.

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

Im Untersuchungsgebiet und im nahen Umgebungsbereich finden sich keine Strukturen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope anzusprechen sind. Infolge der zentralen Lange des Plangebietes im Heider Stadtgebiet sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsausweisungen oder geschützte bzw. schutzwürdige Biotope vorhanden.
Trotz des umfangreichen, zu einem großen Teil älteren Baum- und Gehölzbestandes auf der Fläche im Plangebiet, erreichen nur wenige Bäume (ab 2 m Stammumfang in 1 m

Höhe) einen Schutzstatus nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG. Der Schutzstatus beinhaltet, dass diese Bäume nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden dürfen und für die gefällten Bäume Ersatzpflanzungen in Form neuer Bäume zu pflanzen sind. Der Standort dieser Bäume (eine Stieleiche und eine Kirschpflaume) ist Abbildung 1 zu entnehmen. Die Bäume sind zwar aufgrund ihrer Lage nicht ortsbildprägend, aber wegen ihrer Ausprägung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von relevanter Bedeutung und somit geschützt.

Abbildung 1: Standorte der Bäume mit mehr als 2 m Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe)



Die mehrstämmige, ältere Tulpenmagnolie erreicht zwar auch einen Gesamtstammumfang von über 2 m in einem Meter Höhe, steht nicht unter Schutz nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG, da sie zum einen durch ihren Standort (Nordteil des Flurstücks) keine Ortsbildprägung aufweist und im Gegensatz zu geschützten Bäumen heimischer oder eingebürgerter Baumarten (wie die Kirschpflaume), an denen viele heimischen Tierarten leben können, keine erhebliche Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweist.
Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Entfernung einzelner, wenn auch stark ausgeprägter standortfremder Bäume (hier: Magnolie) in der Regel nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Die Entfernung der Magnolie ist somit nicht genehmigungspflichtig und es sind auch keine Ersatzpflanzungen durchzuführen.

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 und eine Bauzeitenregelung** für den Rückbau des Gebäudebestandes sowie der Baufeldräumung bzw. -freimachung erforderlich. Die jeweiligen Ausschlusszeiten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kapitel 4) zu entnehmen.

Um die Eignung der nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin als Teilhabitate für Flora und Fauna aufrecht zu erhalten, wird unter Punkt 4 des Teil B (Text) der Satzung der Stadt Heide über den Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung festgesetzt, dass **die Anlage von Kies- oder Schottergärten, ebenso wie die Verwendung von Kunstrasen allgemein unzulässig ist**. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen.
Der aktuelle Trend zu dieser „Vorgartengestaltung" ist sehr kritisch zu sehen. Zum einen ergeben sich negative kleinklimatische Wirkungen dadurch, dass sich Schottergärten im Sommer stärker als naturnahe Gärten aufheizen („Hitzeinseln") und die in den Steinen gespeicherte Wärme in der Nacht wieder abgeben und somit nicht nur der Abkühlung entgegenwirken, sondern einen zusätzlichen Temperaturanstieg fördern.
Weiterhin führt die Schotterabdeckung zu einer gestörten Bodenfunktion und einem gestörten Wasserhaushalt, besonders wenn wasserundurchlässige Folien unter dem Deckmaterial verlegt sind. Solche Flächen gleichen einem versiegelten Boden, auf welchem nicht nur der Niederschlag in diesen Bereich nicht mehr im Boden versickern kann, (um dem Grundwasser zugeführt zu werden), Starkregenereignissen können hier schnell zu Überschwemmungen führen. Auch die Gestaltung mit wasserdurchlässiger Folie ist problematisch, da diese Fläche für Tiere (vor allem Wirbellose wie Insekten), die z. B. darauf angewiesen sind sich in den Boden zu vergraben (Überwinterung etc.) faktisch als versiegelter Boden gelten.
Zusätzlich bieten begrünte und bepflanzte (Vor)gärten (im Gegensatz zu vegetationsfreien bzw. -armen Kiesgärten) für die heimische Fauna Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie Nahrungshabitate und können somit im gewissen Maße zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen. Oftmals sind naturnah gestaltete Gärten in Städten und Kommunen ein letzter Rückzugsort für viele Insekten- und andere Tierarten.
Aufgrund dieser gravierenden Auswirkungen auf zahlreiche Umweltkomponenten sind Stein-, Kies- bzw. Schottergärten insgesamt betrachtet als sehr problematisch einzustufen und die voranschreitende Ausbreitung dieses „Trends" zu unterbinden.
Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen wird weiterhin empfohlen, die **zu erhaltenden Bäume** auf den Grundstücken angrenzend zum Plangebiet, aber außerhalb des Plangeltungsbereich liegen, **vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen**. Diese können z. B. durch Bodenverdichtung oder mechanische Beschädigung der Baumwurzeln bei Tiefbauarbeiten während der Bauphase entstehen und den Baum so schädigen, dass er nach einem bestimmten Zeitraum gefällt werden muss. Regeln und Vorschriften, um zukünftige Baumschäden zu verhindern sind in **DIN**

18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"), der **RAS – LP4** („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen") und der **„ZTV Baumpflege"** der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. - FLL zu finden.

6.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Entfernung der beiden Bäume, welche nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG geschützt sind, ist ein genehmigungspflichtiger Eingriff, der einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde benötigt. Der Antrag auf diese Fällgenehmigung wird seitens des Vorhabenträgers im laufenden Verfahren gestellt.
Für jeden der geschützten Bäume, welche entnommen werden, sind drei heimische Ersatzbäume als Kompensation zu pflanzen (Verhältnis 1:3), insgesamt also 6 Bäume. Diese Ersatzpflanzungen haben zeitnah im Plangebiet oder im Nahbereich des Plangebietes nach Baudurchführung zu erfolgen. Eine Pflanzung als Einzelbäume oder Baumreihe mit entsprechenden Abständen (mindestens 6 m, je nach Kronen- und Wurzelausprägung der Baumarten) zwischen den einzelnen Bäumen ist möglich.

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

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

- Echte Mehlbeere und Schwedische Mehlbeere
- Feldahorn (auch Sorten)
- Hainbuche (auch als Säulenform-Sorten)
- Heimische Traubenkirsche (Sorten)
- Holzapfel
- Stieleiche (Säulenform-Sorten)

Auch andere heimische, standortgerechte Laubbäume sind möglich. Abgeraten wird von der Pflanzung von Eschen (aufgrund der Problematik des Eschentriebsterbens) und Rosskastanien (aufgrund der Problematik der Rosskastanienminiermotte).
Um eine optimale Entwicklung der Bäume zu gewährleisten und einem vorzeitigen Absterben entgegenzuwirken, sind Baumscheiben von mindestens 6 m^2 zu gewährleisten.

Durch die geplante Gehölzentfernung werden auch Bäume entfernt an denen Nistkästen hängen, welche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von Gehölzhöhlenbrütern (Feldsperling, Meisenarten, Star usw.) regelmäßig besiedelt werden. Der Wegfall der Fortpflanzungsstätten in Form von Nistkästen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Verhältnis 1:3 zu kompensieren, um ein ausreichendes Angebot an Ersatzquartieren zu schaffen. Entsprechend sind die 9 neuen Nistkästen vor dem Eingriff (Gehölzentfernung) an Bäumen im direkten Umgebungsbereich zu installieren. Somit kann eine ökologisch-funktionale Kontinuität der Gehölzhöhlenbrüternistplätze ohne

zeitliche Lücke gewährleistet werden. Hierfür sind dauerhaft beständige Nistkästen zu verwenden und ein Marder- und Katzenschutz an den Nistkästen anzubringen (bzw. Nistkästen mit integriertem Marder- und Katzenschutz zu installieren).
Es wird empfohlen, jeweils drei verschiedene Nistkästenarten zu installieren, um verschiedenen Gehölzhöhlenbrüterarten Nistplatzmöglichkeiten anzubieten:

- 3 Nistkästen für Stare oder Kleiber: z. B. Schwegler Starenhöhle 3S bzw. Nisthöhle 3SV (mit integriertem Marder- und Katzenschutz)
- 4 Nistkästen für Feldsperlinge, Rotschwanzarten und Meisenarten, z. B. Schwegler Nischenbruthöhle 1N mit integriertem Marder- und Katzenschutz
- 2 Nistkästen für Blaumeisen und andere kleinere Meisenarten, z. B. Schwegler Nisthöhle 2 GR (mit integriertem Marder- und Katzenschutz)

Die Nistkästen sind in 2-3 Meter Höhe aufzuhängen und nach Osten oder Südosten auszurichten. Die Kästen sind mit Alu-Nägeln oder festen Drahtbügeln zu befestigen, um den Baum nicht zu schädigen. Bis auf die Kästen für Stare sind die Nistkästen in einem Abstand von mind. 10 m zu installieren (NABU Baden-Würtemberg).

Die vertragliche Vereinbarung über die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Baumersatzpflanzungen, Nistkästen) wird mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag 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

(Büro BORNHOLDT Ingenieure GmbH)

7.1.2.1 Bestand

Das Grundstück Blumenstraße 33 in Heide dient aktuell als Fläche für einen Gärtnereibetrieb. Die Fläche ist zum Teil überbaut und versiegelt. Die versiegelte Fläche, einschließlich Dachfläche der Gewächshäuser und Flächenbefestigungen beträgt in Summe ca. 4.500 m².
Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt über eine Grundstücksentwässerung mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Blumenstraße. Die unbefestigten Grünflächen entwässern als Flächenversickerung.

7.1.2.2 Bodenkennwerte

Gemäß durchgeführter Baugrunduntersuchung vom 16.01.2020 durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Torsten Pöhler aus Düchelsdorf besteht der Baugrund aus zunächst 0,7 m bis 1,0 m mächtigen Oberbodenschichten, gefolgt von Fein- und Mittelsanden bis in eine Tiefe von mind. 6,0 m.

Grundwasserstände wurden im Rahmen der Baugrunderkundung ab Tiefen bei 2,3 m bis 3,3 m unter Gelände angetroffen.

Die aufgefundenen Sande werden als ausreichend versickerungsfähig eingestuft. Die Wasserdurchlässigkeit der Sande (SE bzw. SU) wird mit einem kf-Wert zwischen 1*10-4 m/s bis 5*10-6 m/s angenommen.

Da es sich bei der Fläche um eine Gewerbefläche und damit eine altlastverdächtige Fläche handelt, wurden am 18.06.2020 durch das Labor UCL aus Heide weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese ergaben keine Hinweise auf betriebsbedingte Bodenverunreinigungen.

7.1.2.3 Planungskonzept und -grundlagen

Um eine Beeinträchtigung des natürlichen Gewässerhaushaltes und einen Ausgleich zur Erhöhung der Flächenversiegelung zu bewirken, wird vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen durch geeignete Einrichtungen, wie Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung vor Ort schadlos auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung gemäß den Vorgaben aus DWA-A-138 grundsätzlich zu. Der benötigte Abstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser wird eingehalten.

Der Niederschlagsabfluss der versiegelten Verkehrsflächen (Straßen und Stellplätze) soll über Freigefälleleitungen in den Verkehrsflächen gefasst und an den Regenwasserkanal in der Blumenstraße abgegeben werden.

In Abstimmung mit dem AZV Heide wurde die max. Einleitmenge entsprechend den Entwässerungsverhältnissen im Bestand auf einen Spitzenabfluss von 9,8 l/s festgelegt, wodurch eine notwendige Regenwasserrückhaltung für die Entwässerung der Verkehrsflächen resultiert. Die Bemessung des benötigten Rückhaltevolumens und die Wahl eines Drosselorgans erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung bzw. des Entwässerungsantrags. Grundsätzlich stehen im Verkehrsraum ausreichend Flächen für eine Regenrückhaltung der angeschlossenen Verkehrsflächen zur Verfügung.

Zusätzlich soll bei der Wahl der Oberflächenbefestigungen der Wege und Stellplätze möglichst auf wasserdurchlässige und versickerungsfähige Materialien und Stoffe (z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster, wassergebundene Wegedecken, o.ä.) zurückgegriffen werden, um die abflusswirksame Fläche und somit Einleitmenge des Niederschlagswassers in den Freigefällekanal zu reduzieren und den benötigten Stauraum zu minimieren.

7.1.2.4 Bewertung

Auswirkungen auf den naturnahen Wasserhaushalt sind, durch die Lage des Bebauungsgebiets in innerstädtischer Lage und die ohnehin nicht mehr natürliche Ausprägung der Flächen, nicht zu befürchten. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet in die Ortskanalisation der Stadt Heide werden im Vergleich zur Gesamteinzugsfläche des Kanalnetzes keine relevanten Auswirkungen auf hydraulische oder ökologische Zustände in den nachfolgenden Fließgewässern erwartet.

7.2 Wasser

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

7.3 Elektrizität

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

7.4 Gas

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

7.5 Abfallbeseitigung

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

7.6 Telekommunikation

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

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

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

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

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

9. Denkmalschutz

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

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

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 0,91	81,25
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,06	5,36
Private Verkehrsfläche	ca. 0,13	11,61
Private Grünfläche	ca. 0,02	1,78
Summe	ca. 1,12	100

11. Kosten

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

Heide, den 18. JAN. 2022

STADT HEIDE

- Bürgermeister -

12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (40. Änderung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. 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.

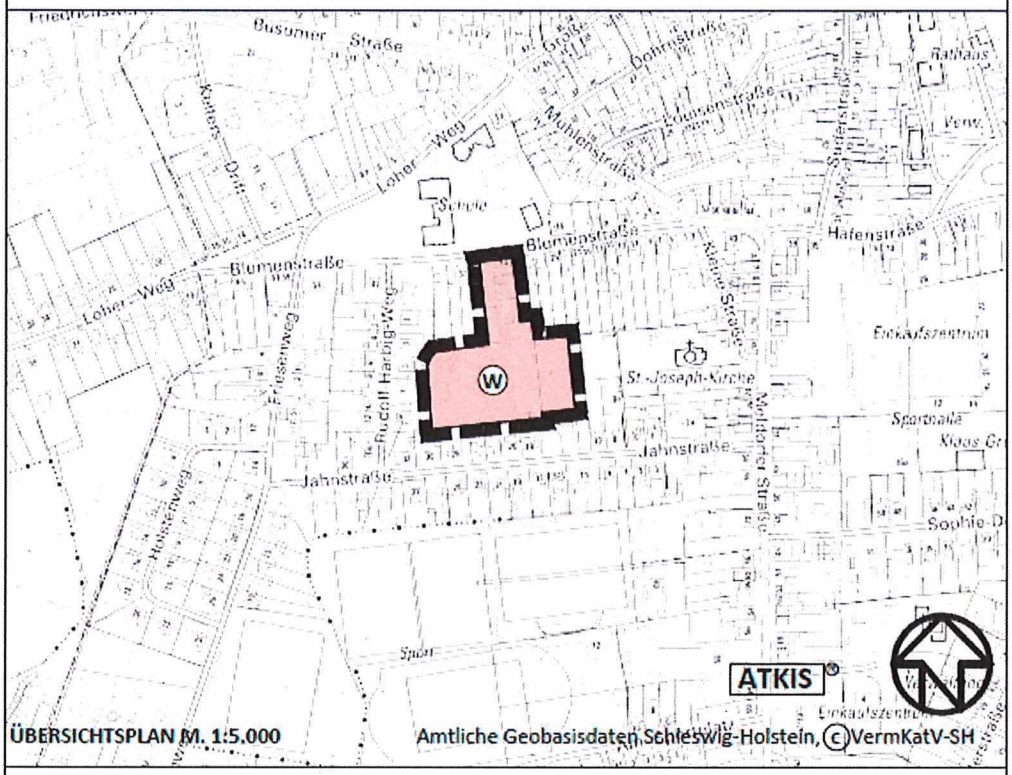
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (40. Änderung).

Heide, den 18. JAN. 2022

STADT HEIDE

- Bürgermeister -

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9, 2. ÄNDERUNG (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

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

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: Landesentwicklungplan 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

FORTSCHREIBUNG DES STADT-UMLAND-KONZEPTES FÜR DIE REGION HEIDE-UMLAND (2020): Endbericht - Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wöhrden

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I. S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Daten

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

Internet

Bundesamt für Naturschutz: Verbreitungskarten BfN (2019): http://www.ffh-anhang4.bfn.de/

GALK e.V. Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz: Straßenbaumliste: https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste

NABU Baden-Würtemberg: Richtiges Anbringen von Nistkästen: https://baden-wuerttemberg.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegelnhelfen/nistkaesten/wissenswertes/21665.html (Abruf November 2020)