

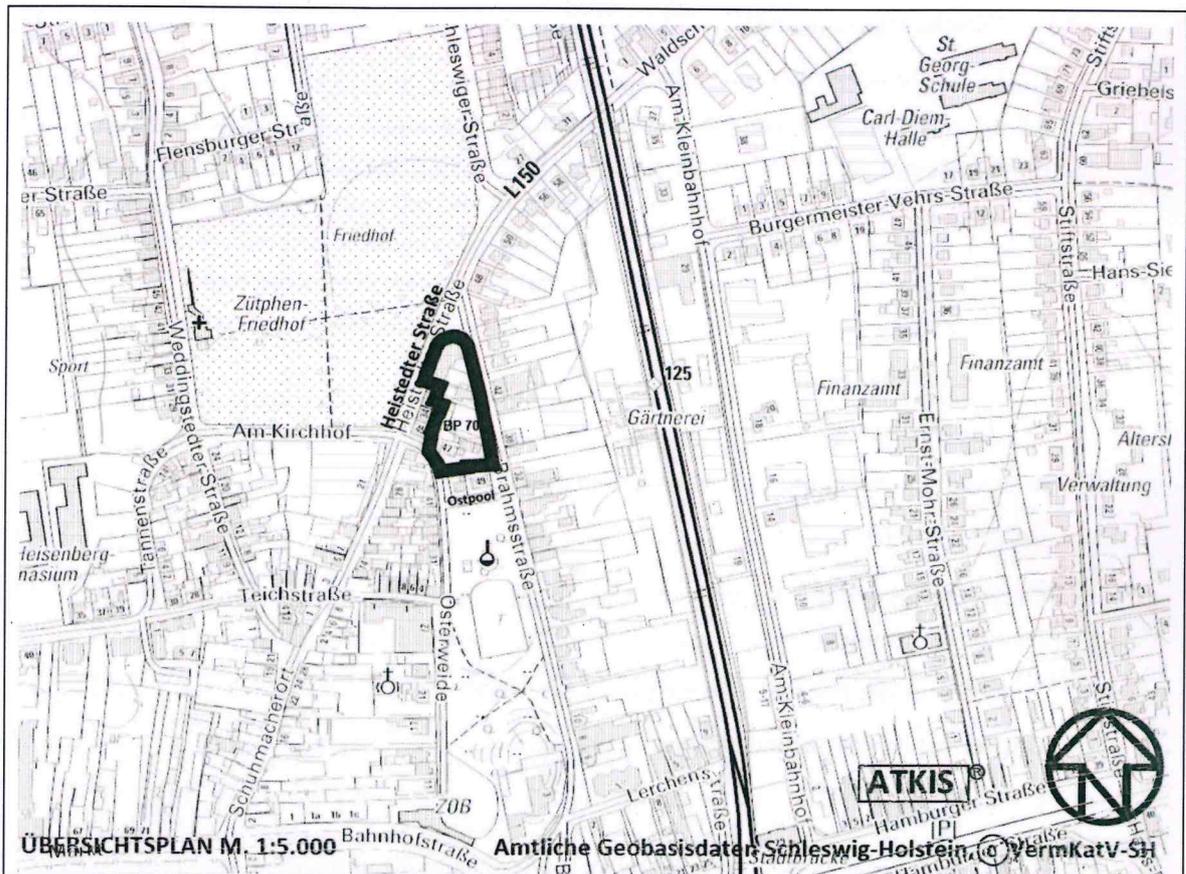
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Heide



für das Gebiet

„östlich Heistedter Straße, westlich Brahmstraße
und nördlich des Ostpoles“



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



Stand: Satzungsbeschluss
Datum: Dezember 2019
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
M.Sc. Dana Michaelis

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	8
6. Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7. Ver- und Entsorgung	12
7.1 Abwasserbeseitigung.....	12
7.1.1 Schmutzwasser.....	12
7.1.2 Niederschlagswasser.....	13
7.2 Wasser	13
7.3 Elektrizität.....	13
7.4 Gas	13
7.5 Abfallbeseitigung	13
7.6 Telekommunikation.....	13
7.7 Feuerlöscheinrichtungen	13
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
9. Denkmalschutz	14
10. Flächenbilanz.....	14
11. Kosten.....	14
12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (35. Änderung).....	15
13. Quellen- und Literaturverzeichnis.....	17

Anhang

Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen des Kreises Dithmarschen

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. 70 der Stadt Heide wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nutzbarmachung“ 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. 2.235 m² und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Straßenkreuzung „Heistedter Straße“ / Brahmstraße“,
- im Osten durch die „Brahmsstraße“ sowie die anschließende gemischt genutzte Bebauung,
- im Süden durch die Straße „Österweide“ sowie vorhandene Wohngrundstücke und
- im Westen durch die „Heistedter Straße“ sowie den angrenzenden Zütphen-Friedhof.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 12 m über NN.

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. 70 der Stadt Heide ordnet einen derzeit nutzungstechnisch diffusen Siedlungsbereich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von voraussichtlich 8 zusätzlichen Wohneinheiten im Rahmen des Baues einer Wohneigentumsanlage.

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 8 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 Aufgabe der derzeit anzutreffenden gewerblichen Nutzung ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine klassische Baulücke 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; durch diese Planung werden die Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer derzeit noch gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche für Wohnzwecke geschaffen.

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. 70 der Stadt Heide soll durch Aktivierung eines derzeit teilweise gewerblich geprägten Bereiches ein Beitrag zur Deckung entsprechender Wohnbedarfe geleistet werden.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch das Betriebsgrundstück der FA. STECHEMESSER NATURSTEINE (Brahmsstraße 49). Nach Verlagerung des Betriebes steht das Grundstück für eine wohnbauliche Nachnutzung zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch die vorhandene „Brahmsstraße“ 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.

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

Um in diesem Bereich in Ergänzung des vorhandenen Baubestandes einen homogenen Siedlungskörper entstehen zu lassen wird eine abweichende Bauweise - **a** - festgesetzt, die eine Grenzbebauung zulässt.

Festgesetzte **Baulinien** und **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Die festgesetzten Baulinien sichern eine bestandsgerechte Bebauungsstruktur durch konsequente Führung des Straßenraumes.

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 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** wird auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässt.

Im Verlauf der Brahmstraße wird auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 BauNVO das Zurücktreten von baulichen Anlagen um max. 5,00 m bis zu einer Fassadenabschnittslänge von max. 3,0 m zugelassen, da in diesem Bereich in Abstimmung mit der Stadt Heide eine Neustrukturierung der Baukörper vorgenommen wird.

Unter **Pkt. 3 - 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. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt (Pkt. 3.1).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 11,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt (Pkt. 3.2).

Durch diese Festsetzungen werden auch aus denkmalpflegerischer Sicht umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Weiterhin werden unter **Pkt. 4 - 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.

Als zulässige Außenwandmaterialien werden Verblender oder Putz zugelassen. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 30 v.H. zulässig; Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff (Pkt. 4.1).

Als zulässige Dachneigung wird eine Spannbreite von 0 - 50 Grad festgesetzt, um neben der Bestandswahrung auch eine zeitgemäße Architektursprache zuzulassen (Pkt. 4.2).

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.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Interessen von Kindern und Jugendlichen durch den Kinderbeauftragten der Stadt Heide wahrgenommen. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heide vom 28-02-1996 wurde die örtliche Gliederung des Deutschen Kinderschutzbundes e.V. zum Kinderbeauftragten der Stadt Heide bestellt; das Mitwirkungsrecht wurde mit Beschluss des Magistrates der Stadt Heide vom 14-02-1996 geregelt.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die „Brahmsstraße“ und weiter an die „Bahnhofstraße“ (B 203) sowie in der Verlängerung der „Heistedter Straße“ an die „Waldschlößchenstraße“ (L 150).

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. 70 der Stadt Heide ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 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.

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und von dem Betriebsgrundstück der FA. STECHEMESSER NATURSTEINE (Brahmsstraße 49) sowie Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt und kleinflächig sind Ziergehölze vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein derzeit nutzungstechnisch diffuser Siedlungsbereich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzbarmachung einer derzeit noch gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche für Wohnzwecke geschaffen. Im Zuge der Baufeldfreimachung zur Errichtung der Wohnbebauung wird der Gebäudebestand zurückgebaut und ein Obstbaum beseitigt. Für den zu beseitigenden Obstbaum sind zwei heimische Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm gemäß „Merkblatt von in Schleswig-Holstein heimischen, bodenständigen Bäumen“ des Kreises Dithmarschen zu pflanzen (siehe Anhang). Alternativ kann die Baumbeseitigung mit Ökopunkten kompensiert werden. Pro Ersatzbaum sind 80 Ökopunkte zu erbringen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung befasst sich mit dem Betriebsgrundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches, da dort die baulichen Veränderungen vorgesehen sind, die aus artenschutzrechtlicher Sicht von Relevanz sind. In den vorhandenen Gebäudebestand außerhalb des Betriebsgrundstückes wird nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Rechtlicher Rahmen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie, die auf bundesrechtlicher Ebene im Bundesnaturschutzgesetz in den §§ 44 und 45 BNatSchG umgesetzt sind. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten sowie besonders oder streng geschützte Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung.

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der erheblichen Störung von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten der lokalen Populationen ausgelöst werden und ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind wie folgt geregelt:

"Es ist 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,*
- 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,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

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.“

Entsprechend der Sonderregelung aus § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verbotstatbestand vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden kann.

Methode

Die Abschätzung der jeweiligen potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten basierte auf der Ermittlung der vorhandenen Strukturen und der daraus resultierenden Lebensraumeignung. Während der Gebietsbegehung am 02.11.2017 wurde vor allem die Brutplatzeignung für Vögel und die Quartiereignung für Fledermäuse erfasst. Der Gehölz- und Gebäudebestand wurde neben der Lebensraumeignung auf Besiedlungshinweise wie Nester, Fraßspuren oder Kotansammlungen abgesucht. Häufig vorkommende und weit verbreitete Brutvogelarten, die als nicht gefährdet gelten, wurden gildenbezogen betrachtet.

Verfügbare Literaturdaten und Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatansprüchen enthalten, wurden zur Auswertung herangezogen. Zusätzlich wurde ein Auszug aus dem Artkataster des LLUR überprüft. Es sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Artkataster vermerkt.

Plangebiet

Das Betriebsgrundstück der FA. STECHEMESSER NATURSTEINE (Brahmsstraße 49) innerhalb des Plangeltungsbereiches ist derzeit durch das Betriebsgebäude und eine Ausstellungsfläche geprägt. Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich zudem ein Holzschuppen, ein Gartenhaus und ein Obstbaum. Nordwestlich des Betriebsgrundstückes außerhalb des Baufensters, befindet sich ein weiteres Gartenhaus. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist das Plangebiet als artenarmer Lebensraum einzustufen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung zur Errichtung der Wohneigentumsanlage wird der Gebäudebestand zurückgebaut und ein Obstbaum beseitigt.

Fledermäuse

Fledermäuse benötigen unterschiedliche Quartiertypen, die sich saisonal unterscheiden. Dazu zählen Wochenstuben-, Paarungs-, Tages- oder Winterquartiere. Zu den typischen Siedlungsfledermäusen, die potentiell im Plangebiet vorkommen können, zählen die weit verbreitete Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Beide Arten nutzen Gebäude für die unterschiedlichen Quartiertypen. Natürliche Baumquartiere dienen zusätzlich als Tagesquartier- bzw. Tagesversteck. Arten mit Schwerpunkt vorkommen im Wald sind wegen ihres zum Teil großen Aktionsradius und der Nähe zum Friedhof nicht auszuschließen. Der Große Abendsegler und das Braune Langohr nutzen Baumhöhlen als Wochenstuben- und Tagesquartiere. Baumhöhlen werden vom Großen Abendsegler auch als Winterquartiere genutzt.

Der Obstbaum auf dem Betriebsgrundstück eignet sich aufgrund seiner Baumhöhlen prinzipiell als Quartierbaum für Fledermäuse. Der Obstbaum (BHD ca. 60 cm) ist ungefähr

ab einer Höhe von 2 m mehrstämmig. Die verzweigten Stämme weisen einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm auf. Während der Begehung wurde eine Baumhöhle im Hauptstamm registriert. Weitere Höhlen befanden sich in den Stämmen oberhalb der Verzweigung des Hauptstammes.

Fledermäuse stellen an ihre Wochenstubenquartiere besonders hohe Ansprüche und gelten während der Wochenstubenzeit als sehr störungsempfindlich. Aufgrund der Störungen durch die betriebliche Nutzung des Standortes, wird eine Nutzung der Baumhöhlen als Wochenstubenquartier als unwahrscheinlich eingestuft. Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist neben Wohnbebauung vom Zütphen-Friedhof im Nordwesten mit altem Baumbestand und von einer Parkanlage im Süden geprägt. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen stellt der Umgebungsbereich höherwertige Lebensräume dar.

Für eine Winterquartiernutzung werden die Baumhöhlen des Obstbaumes als ungeeignet eingestuft, da die Eignung wesentlich von der Ausformung der Höhle und der Stammstärke auf Quartierhöhe abhängt. Nicht jede Baumhöhle stellt ein höherwertiges Quartier dar. Die Baumhöhlen sind zum Teil aufgrund der Offenheit sowie der Stammstärke auf Höhe der potentiellen Quartierhöhe nicht frostsicher. Die Nutzung der natürlichen Baumquartiere für potentielle Tagesverstecke ist hingegen geeignet.

Der Gebäudebestand bietet ebenfalls Potential für Tagesverstecke (Spaltenquartiere zwischen Holzbrettern, Wellblechverkleidung).

Während der Gebietsbegehung konnten keine Besiedlungshinweise auf Vorkommen von gehölz- oder gebäudebewohnenden Fledermäusen gefunden werden.

Des Weiteren weist das Plangebiet keine Nähe zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz auf (vgl. Karte 3, LANU 2008).

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass während der Baufeldräumung Individuen aufgrund der Tagesquartiernutzung direkt geschädigt oder getötet werden. Durch die Bauzeitenregelung kann die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Verbotstatbestandes vermieden werden, da die Fledermäuse ab Oktober ihre Winterquartiere beziehen. Es werden zukünftig keine Störungen erwartet, die den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechtern. Die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Vögel

Im Plangebiet besteht potentieller Lebensraum für typische Gehölzfreibrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Garten- und Klappergrasmücke) und Gehölzhöhlenbrüter (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Feldsperling) mit Schwerpunkt-vorkommen in Siedlungsbiotopen. Die Aussenfassaden der Gebäude bieten potentiell Lebensraum für Gebäudebrüter (z.B. Rauch- oder Mehlschwalbe). Aufgrund der betrieblichen und umgebenden wohnlichen Nutzung sind Störungen vorhanden, weshalb lediglich störungsresistente Arten zu erwarten sind. Alle genannten und potentiell vorkommenden Arten sind mit mindestens 10.000 Brutpaaren in Schleswig-Holstein weit verbreitet und damit als häufig und ungefährdet einzustufen. Gefährdete Arten sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht zu erwarten. Bei der Gebietsbegehung wurde ein Nest in einem offenen Vogelhaus, das an dem Gartenhaus außerhalb des Baufensters

angebracht ist, festgestellt. Hierbei handelt es sich vermutlich um ein Nest eines Nischenbrüters, der das Vogelhäuschen als Nisthilfe verwendet. Zudem befindet sich das Nest in Bodennähe. Bei dem Nest könnte es sich um ein Amselnest handeln. Amseln belegen mitunter Vorjahresnester. Daher ist bei Amseln eine wiederkehrende Nutzung der Nester nicht gänzlich auszuschließen, allerdings ist der Bruterfolg davon nicht abhängig. Die Funktion des Nestes bleibt also nicht zwingend über die Brutsaison hinaus erhalten, weshalb kein Verbotstatbestand ausgelöst wird. Es stehen weitere Brutstandorte im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung. Darüber hinaus sind Amseln hinsichtlich ihrer Neststandortwahl nicht sehr anspruchsvoll. Sofern ein Gebäuderückbau beabsichtigt wird, ist das Vogelhaus in unmittelbarer Nähe wieder anzubringen.

Es wurden keine weiteren Nester auf dem Betriebsgrundstück festgestellt. Es ist dennoch generell nicht auszuschließen, dass das Betriebsgrundstück als Nistmöglichkeit für Gehözhöhlen-, Gehölzfrei- oder Gebäudebrütern genutzt wird.

Während der Baufeldräumung ist nicht auszuschließen, dass Individuen direkt geschädigt oder getötet werden. Durch die Bauzeitenregelung kann die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Verbotstatbestandes vermieden werden, da sich das Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit befindet. Es werden zukünftig keine Störungen erwartet, die den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechtern. Die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Sonstige Tierarten

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet ist aufgrund der nicht erfüllten Lebensraumsprüche nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Bauzeitenregelung

Um Tötungen von Einzeltieren vollständig zu vermeiden, ist das Zeitfenster für den Rückbau der Gebäude sowie für die Beseitigung der Gehölze zwischen 1.11. – 28.02. zu wählen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

7.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem städtischen 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

An den Geltungsbereich mittelbar angrenzend befinden sich mehrere bedeutende Kulturdenkmäler:

Nord-östlich erstreckt sich der Zütphen-Friedhof mit Zütphen-Denkmal, im Süden befindet sich der Ostpool-Park mit Wasserturm.

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

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

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 2.235	100

11. Kosten

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

Heide, den 26. März 2020


- Bürgermeister -



12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (35. Änderung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 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.

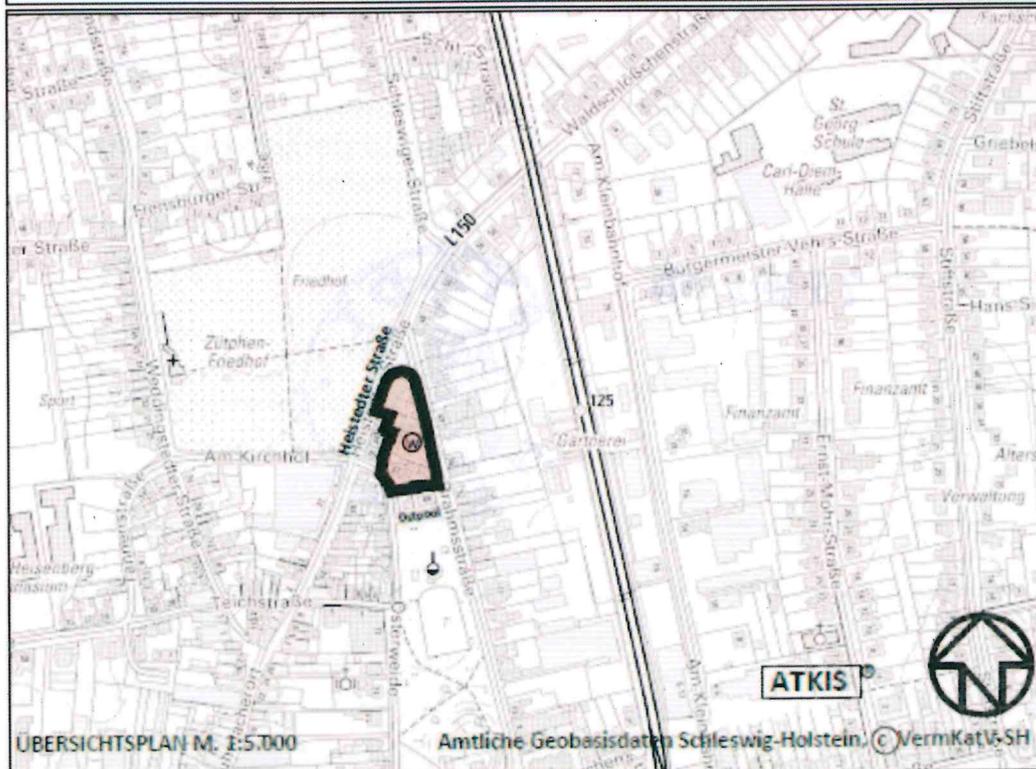
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heide wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (35. Änderung).

Heide, den 26. März 2020


- Bürgermeister -



BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDE IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70 (§ 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

BERNDT, R.K.; KOOP, B. & STRUWE-JUHL, B. (2003): Vogelwelt Schleswig-Holsteins - Band 5 - Brutvogelatlas. 2.Auflage., Wachholtz Verlag, Neumünster.

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

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein. – Schriftenreihe LANU SH.

LANDESBETRIEB STABENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. – Kiel. 63 S.+Anhang.

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN – AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung; Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. In Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. – Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste. – Flintbek.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 24. Februar 2010, mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)

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/>

Anhang



KREIS DITHMARSCHEN
Der Landrat
als untere Naturschutzbehörde

Merkblatt von in Schleswig-Holstein
heimischen, bodenständigen Bäumen

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i> (montana, scabra)
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i> (carpinifolia; campestris)
Gemeine Esche ¹	<i>Fraxinus excelsior</i>
Graupappel ²	<i>Populus x canescens</i> (Aiton) Sm.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
„Kultur-Apfel“ ³	<i>Malus domestica</i>
„Kultur-Birne“ ⁴	„ <i>Pyrus communis</i> “
Lorbeer-Weide	<i>Salix pantandra</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Roskastanie ⁵	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarz-Erle ⁶	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde (mit Einschränkung)	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn (mit Einschränkung)	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

¹ Wegen des Eschensterbens wird die Anpflanzung von Eschen derzeit nicht empfohlen.

² nur in der Marsch

³ nur als Hochstamm und nur im Innenbereich und auf Streuobstwiesen

⁴ nur als Hochstamm und nur im Innenbereich und auf Streuobstwiesen

⁵ nur wenn keine erkrankten Roskastanien in der Umgebung vorhanden sind

⁶ nur mit Einschränkungen empfehlenswert

L:\Allgemeines\Naturschutz\Bäume\2016_merkbl_1ste_heimische_bäume.doc