

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide für  
das Gebiet „nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der  
Brahmsstraße“**

### **1. Vorbemerkung**

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan, dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Abwägungskatalog – mit Darstellung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Abwägungsergebnis - zu entnehmen.

### **2. Ziel der Bebauungsplanung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide sowie die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide werden im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels nebst Boardinghouse in der Innenstadt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III (2020) stellt für das Plangebiet (aufgrund seiner innerstädtischen Lage) keine überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Auch in der Karte 2 und 3 des LRP für den Planungsraum III sind für das Plangebiet und den Umgebungsbereich keine zu beachtenden Notwendigkeiten verzeichnet.

Es liegt ein Landschaftsplan der Stadt Heide aus dem Jahr 2002 vor, welcher den nördlichen Teil des Plangebietes in der Karte „Bestand“ als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage: Park am Wasserturm“ abbildet.

In der Karte „Planung“ ist diese Parkanlage mit dem Vorschlag für Grünplanerische Maßnahmen „Erhalt und Verbesserung vorhandener Grünverbindungen“ dargestellt. Westlich des Plangebietes ist eine entlang der B 203 verlaufende Baumreihe in der Planungskarte ebenfalls mit einem Vorschlag für Grünplanerische Maßnahmen wiedergegeben: „Baumbestand sanieren“. Aufgrund des jüngeren Baumbestandes, welcher die Baumreihe kennzeichnet, kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahme umgesetzt wird.

Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Boden und Fläche“, „Wasser“, „Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt“, „Klima und Luft“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Im Einzelnen wurden die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter wie folgt bewertet:

### **Schutzgut Mensch**

Auf dem Großteil der zentral in der Stadt Heide gelegenen Fläche ist das ehemalige ZOB-Gelände vorzufinden, der nördliche Teilbereich umfasst den Randbereich der Parkanlage am Wasserturm. Angrenzend zum Plangebiet fanden sich neben Wohn- und Gewerbebauten (v. a. westlich und östlich) im Süden an den Plangeltungsbereich grenzend, die B 203 (Hauptverkehrsachse Ost-West-Richtung) und nördlich die Parkanlage mit dem Wasserturm (Kulturdenkmal). Nordöstlich des Plangebietes und in die Parkanlage eingebettet, befindet sich das Ehrenmal zum Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus. Die Parkanlage mit den Denkmälern weisen eine Freizeit- und Erholungsfunktion auf und können aufgrund der Nähe zum Plangebiet tangiert werden bzw. werden im Falle des Randbereichs der Parkanlage tangiert.

Eine Wohnfunktion geht vom Plangebiet aktuell nicht aus.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kann es im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und anschließender Bauphase zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm-, Abgas- und Staubemissionen kommen. Diese Auswirkungen sind unvermeidbar und können zeitweise die Wohnfunktion der angrenzenden Siedlungsbereiche beeinträchtigen. Da diese aber zeitlich und auf die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten beschränkt sind, keine Bautätigkeiten an Sonn- oder Feiertagen vorgesehen sind und sich nur über einen bestimmten Zeitraum erstrecken, sind erhebliche Beeinträchtigungen hiermit nicht verbunden.

Anlagen- und betriebsbedingt kann es zu Lärm-, Licht- und Abgasemissionen durch die Betriebsabläufe der Beherbergungsbetriebe und des damit verbundenen Verkehrsaufkommen kommen, dafür entfallen allerdings sämtliche Emissionen aus dem Betrieb des ehemaligen ZOB.

Die Vorbelastung für den Menschen ergibt sich aus den bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung. Im vorliegenden Fall beinhaltet dies vor allem Lärm-, Licht und Abgasemissionen aus der bisherigen Nutzung als ZOB und dem Verkehrsaufkommen der B 203.

Die nahe Umgebung des Plangebietes erfüllt zwar eine wohnbauliche bzw. erholungs- und freizeittechnische Funktion, diese ist allerdings aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage mit der Emissionsvorbelastung als entsprechend vorbelastet anzusehen. Es wird von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung der Fläche ausgegangen. Im Zuge der Planung des Hotels nebst Boardinghouse wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Schutz gegenüber Außenlärm erstellt. Mit entsprechenden baulichen Maßnahmen, die ihre Grundlage in den verschiedenen Festsetzungen im TEIL B: TEXT finden und einzuhalten sind, können erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung einer Fläche mit einer erholungs- oder freizeitrelevanten Bedeutung.

Insgesamt werden daher keine erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch erwartet.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Böden und ihr Beziehungsgefüge in Natur und Landschaft sind vielschichtig und komplex. Sie sind z.B. Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen oder regulieren den Wasserhaushalt. Somit nimmt das Schutzgut Boden eine zentrale Stellung ein. Bodenversiegelungen sind der größte zu berücksichtigende Faktor, welcher die natürlichen Bodenfunktionen beeinflusst.

Die Größe des Plangeltungsbereichs umfasst 4.845 m<sup>2</sup>, hierbei handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Fläche des ehemaligen ZOB-Geländes (ungefähr 3.910 m<sup>2</sup> sind im Plangebiet bereits versiegelt). Der Neubau einer Hotelanlage und eines Boardinghouses sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen werden zusätzliche Versiegelungen mit sich bringen. Die maximal bebaubare Grundfläche für das Plangebiet ist insgesamt mit 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer maximalen Versiegelung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), um dem zentralen, urbanen Standort gerecht zu werden.

Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Dieser Vorgang stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist somit ausgleichsbedürftig.

Eine Überbauung von Boden bedeutet zwangsläufig einen Verlust am Schutzgut Boden und den natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen korrelieren dabei mit dem Grad der Bodenfunktionserfüllung und der betroffenen, zu versiegelnden Bodenfläche.

Darüber hinaus verändert die Bodenversiegelung die ausgleichende Funktion der Böden im Wasserhaushalt, da versiegelter Boden die Fähigkeit zur Wasseraufnahme verliert. Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen durch die Erdarbeiten, welche die Zerstörung der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung und Beseitigung der Vegetationsdecke beinhalten. Außerdem kommt es zur Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen (Befahrung durch Baustellenverkehr). Dies ist bei den Bautätigkeiten zu berücksichtigen, um die Gefahr der Bodenverdichtung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Beispielsweise ist bei der Bearbeitung des Bodens die Bodenfeuchte zu beachten (witterungsbedingt), da trockene Böden relativ hohe Druckbelastungen aushalten können. Bodenverdichtungen führen zur Störung des Bodengefüges. Bodeneigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushaltes, verändern sich. Einmal zerstörter, abgetragener oder verdichteter Boden ist nur unter großem technischen und zeitlichen Aufwand zu regenerieren und die Wiederherstellung der Bodenfunktion nach Entsiegelungsmaßnahmen ist nur sukzessive über einen längeren Zeitraum zu erwarten.

Zusätzliche Verkehrsflächen für die Erschließung und den Betrieb der Beherbergungsbetriebe werden benötigt. Hierfür soll die Straße „Österweide“ ausgebaut/erweitert werden.

Das Risiko von Bodenkontaminierungen durch Schadstoffeintragungen bei unsachgemäßem Umgang ist zwar generell nicht auszuschließen, aber aufgrund der zukünftigen Nutzung als – Sonstiges Sondergebiet – mit Zweckbestimmung Hotelanlage/Boardinghouse als minimal einzuschätzen. Bei ordnungsgemäßer Handhabung mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Mit der anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme werden z. T. noch unversiegelte Flächen im Plangebiet dauerhaft versiegelt. Dieser Vorgang zerstört das Bodengefüge und verändert die Eigenschaften des Bodens hinsichtlich des Wasserhaushaltes, Bodenlebens und als Vegetationsstandort. Baubedingt können zusätzliche Flächen durch die Baustelleneinrichtung zeitweise beansprucht werden. Die Überplanung der Fläche bedeutet keinen Verlust von Flächen, die bezüglich konkurrierender Nutzungen relevant sind (z. B. ertragreiche landwirtschaftliche Nutzflächen für Kulturpflanzen).

Der durch das Vorhaben ausgelöste Eingriff in das Schutzgut Boden erfordert Maßnahmen zur Kompensation. Es werden erhebliche und ausgleichsbedürftige Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche erwartet. Bei fachgerechter Ausführung sind bei den Baumaßnahmen keine negativen Umweltauswirkungen durch Bodenverdichtung etc. zu erwarten.

## **Schutzgut Wasser**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige zusätzliche Flächenversiegelungen geschaffen, welche sich auf Prozesse des Wasserhaushaltes (siehe „Schutzgut Boden“) auswirken können. Der Abtrag des Oberbodens im Zuge der Baumaßnahmen schränkt die Filtereigenschaften des Bodens ein. Dies geht mit einer Kontaminierungsgefahr des Grundwassers einher. Das Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering einzustufen.

Auf versiegelten Flächen verändert sich das Abflussverhalten des anfallenden Oberflächenwassers, da das Eindringen des Wassers zum Versickern in den Boden auf diesen Flächen verhindert wird. Daraus resultierend wird weniger Wasser dem Grundwasserkörper vor Ort zugeführt, dies führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt hängen dabei vom Bebauungsgrad bzw. vom Versiegelungsgrad der Fläche ab. Es werden aber laut Aussage des Abwasserzweckverbandes der Region Heide keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen in Form einer Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebietes zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers benötigt. Das Regenwasser kann über das bestehende Siel abtransportiert werden. Aufgrund des bereits vorherrschenden hohen Versiegelungsgrades der Fläche ist die Oberflächenwasserableitung entsprechend ausreichend dimensioniert, so dass neu anfallendes Oberflächenwasser, welches sich aus der geringen hinzukommenden Versiegelung ergibt, über die bestehenden Strukturen abgeleitet werden kann. Das Risiko von Grundwasserverschmutzungen wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung in Form einer Hotelanlage und eines Boardinghouses als gering eingestuft, ist prinzipiell aber nicht auszuschließen und abhängig vom sachgemäßen Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen.

Bei sachgemäßem Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Beherbergungsbetrieben geschaffen.

Dies ist mit einem potentiellen Verlust an Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen verbunden. Vegetationsflächen werden verändert oder gehen durch Bodenversiegelung vollständig verloren. Es gehen überwiegend bereits versiegelte Flächen, aber auch in

geringem Maße Grünflächen der Parkanlage und der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet verloren. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen. Während der Baumaßnahmen kann es zeitweise zu baubedingten Wirkfaktoren wie einem erhöhten Eintrag an Luftschadstoffen kommen, auf welches die Vegetation empfindlich reagieren kann, so dass die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen temporär vermindert werden kann, welche aber keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Licht- und Lärmemissionen während der Bauarbeiten können zu temporären Störungen empfindlicherer Tierarten führen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit bereits vorhandenen Emissionsarten, ist mit empfindlicheren Tierarten allerdings nicht zu rechnen. Die Bauarbeiten sind zeitlich auf die Bauphase begrenzt und es ist anzunehmen, dass während der Bauarbeiten ein Gewöhnungseffekt seitens der anwesenden, störungstoleranten Fauna eintritt.

Als anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren ist neben der allgemeinen Flächeninanspruchnahme und der daraus resultierenden Flächenveränderung, vor allem mit akustischen und optischen Emissionen zu rechnen, welche sich aus den Betriebsabläufen der Beherbergungsbetriebe ergeben.

Die vorgesehene Entfernung der ortsbildprägenden Bäume ist ausgleichsbedürftig. Im Rahmen der Baufeldfreimachung und des Neubaus (inklusive Kellergeschoss, welches sich u. a. bis in den südöstlichen Teil des Plangebietes erstreckt und damit den Wurzelbereich der ortsbildprägenden Blutbuche und das massive Silberhorn in Zwieselform an dieser Stelle betrifft) können die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze nicht erhalten werden. Der Antrag zur Baumfällung wird im Laufe des Verfahrens mit dem entsprechenden Kompensationserfordernis bezgl. Ersatzpflanzungen der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Es werden im Zuge der Baumentfernungen erhebliche, ausgleichsbedürftige Eingriffe in das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt erwartet. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte gesondert im Dokument „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide“. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide für das Gebiet „nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel und Fledermäuse potentiell betroffen sind.

Das Plangebiet weist aufgrund des Baum- und Gehölzbestandes, grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter auf. Weiterhin sind durch den im Südteil vorhandenen Gebäudebestand potentielle Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermaustagesquartiere vorhanden. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens werden die im Plangebiet gelegenen Gehölze und Gebäudebestände entfernt. Ein Teil des Baumbestandes ist ortsbildprägend, hier stellen sich Entnahmen als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG dar und sind damit kompensationsbedürftig (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide Kapitel 8.5). Weiterhin ist für die Baufeldfreimachung der Abriss des Gebäudebestandes im Südteil des Plangebietes vorgesehen, welcher potentielle Brut- und Ruheplätze für gebäudebrütende Vögel bzw. Fledermäuse darstellen kann.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sicher ausschließen zu können, ist zum einen eine Bauzeitenregelung für den Gebäuderückbau einzuhalten (Gebäudeentfernung in den Monaten Dezember bis Februar). Zum anderen hat die Gehölzentfernung nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03-30.09.) stattzufinden. Es sind im Umgebungsbereich ausreichend Ausweichquartiere (Brutplatzpotentiale und Nahrungshabitatpotentiale) für die Avifauna bzw. Fledermäuse vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die zu entfernenden ortsbildprägenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, die neuen Lebensraum inklusive Brutplätze und Nahrungshabitate bieten werden.

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 und Regelungen der Zeiten für den Rückbau der Bestandsgebäude im Südteil des Plangebietes berücksichtigt werden.

Fazit: Mit der Realisierung des Planvorhabens treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG ein, unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur Gehölzentfernung und einer Bauzeitenregelung (siehe Kapitel 8.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide).

### **Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 – 36 BNatSchG)**

Im Plangebiet und im nahen Umgebungsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die nach §§ 20 – 36 BNatSchG geschützt sind. Erhebliche Auswirkungen auf nationale oder internationale Schutzgebietsausweisungen werden entsprechend nicht erwartet.

## **Schutzgut Klima und Luft**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Flächenversiegelung geschaffen, die grundsätzlich zu einer Veränderung kleinklimatischer Funktionen führen kann. Neben dem Verlust des Vegetationsbestandes verlieren versiegelte Böden ohne Bewuchs auch die Verdunstungsfähigkeit, was zur vermehrten Wärmeaufnahme und -speicherung führt. Dies stellt jedoch keine signifikante oder regionalklimatische Veränderung dar.

Unter Betrachtung der Lage des Plangebietes im Raum, der Topographie und der Vegetationsstruktur lässt sich für das Plangebiet keine höhere Funktion für das Schutzgut Klima bzw. Luft ableiten. Es erfolgt keine Überplanung bedeutender klimarelevanter Freiflächen oder Vegetationsstrukturen. Mit der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet -Hotelanlage/Boardinghouse- und der einhergehenden geringfügigen zusätzlichen Versiegelung für die Neubauten und die dazu benötigten Verkehrswege kann zwar das Kleinklima verändert werden, insgesamt ist aber keine relevante spürbare Änderung der klimatischen Situation oder der Luftqualität zu erwarten. Mit den geplanten Ersatzpflanzungen kann die kleinklimatische Funktion der zur Entfernung vorgesehenen Bäume langfristig wiederhergestellt werden.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft erwartet.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in Zukunft eine Versiegelung von Flächen sowie den Neubau von Beherbergungsbetrieben in zentraler Lage in der Stadt Heide zulassen und somit zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können. Durch die hinzukommenden Neubauten verstärkt sich die anthropogene Überprägung. In weiterer Entfernung (90 m Richtung Norden) ist der Wasserturm anzutreffen, das Wahrzeichen der Stadt Heide. Die Sichtbeziehung zum Wasserturm und zum Ehrenmal wird durch die Neubauten verdeckt werden. Da der Blick auf das Ehrenmal und den Wasserturm allerdings bereits im aktuellen Zustand durch die Bestandsgebäude und dem Baumbestand der Parkanlage zum großen Teil verdeckt ist und nur von bestimmten Positionen aus möglich ist (von der B 203 aus), ist auch hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Weiterhin ist geplant (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) die Außenanlagen gärtnerisch ansprechend zu gestalten und das Ehrenmal und den Übergang zum Wasserturm in die Gestaltung der Gartenaußenanlagen mit einzubinden, so dass ein harmonischer Übergang zur Parkanlage entsteht. Eine erhebliche Veränderung des Stadtbildes erfolgt damit nicht. Aufgrund des Alters und Zustandes der rein

zweckmäßig ausgerichteten Bauten der ZOB-Gebäude kann durch Abriss dieser und einem Neubau sogar von einer Aufwertung des zentralen Stadtbildes ausgegangen werden.

Es werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet selber sind keine Kulturdenkmäler verzeichnet, allerdings mehrere Denkmäler im Umgebungsbereich des Plangeltungsbereichs. Am nächsten befindet sich der Wasserturm (ca. 90 m nördlich), der von der Planung aber nicht tangiert wird, unverändert verbleibt und deshalb nicht weiter betrachtet wird. Das direkt angrenzende Ehrenmal wird nicht als Kulturdenkmal beim Landesamt für Denkmalpflege geführt.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessensgebiet (Archäologie-Atlas SH, Abruf Mai 2021). Unter Beachtung von § 15 DSchG ist dies jedoch kein Planungshindernis. Laut § 15 DSchG ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet. Der in ca. 90 m Entfernung befindliche Wasserturm wird von der Planung nicht tangiert.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die sich als kompensationspflichtig darstellen. Mit der Überplanung der teilweise als Parkanlage genutzten Fläche wird Boden versiegelt und zum Teil werden ortsbildprägende Bäume entfernt, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt.

Es ergibt sich ein flächiger Ausgleichsbedarf für das Vorhaben von 571 m<sup>2</sup>. Für die Deckung des Ausgleichsbedarfs soll für 571 m<sup>2</sup> ein Ökokonto aus dem Naturraum Geest herangezogen werden. Das Ökokonto mit dem Aktenzeichen AZ 680.01/2/4/112 wird bei der Unteren Naturschutzbehörde Dithmarschen geführt und befindet sich in der Gemeinde Schlichting auf den Flurstücken 89, 90, 143/92, 146/93, 156 der Flur 13, Gemarkung Schlichting. Die Fläche dieses Ökokonto hat das Entwicklungsziel „großflächige, von hohen Wasserständen geprägte und zum Teil vergleichsweise nährstoffarme Niedermoorlandschaft“. Die vertraglichen Vereinbarungen über die erworbenen Ökopunkte werden zeitnah vertraglich gesichert.

Zur Baufeldfreimachung und zum Neubau können die Gehölze im Plangebiet nicht erhalten werden. Im Gehölzbestand finden sich einige ortsbildprägende Bäume, deren Entnahme sich als Eingriff i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG darstellt. Für die

entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Die zu erbringenden Ersatzpflanzungen sind bevorzugt im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Plangebietes zu erbringen. Eine Pflanzung als Einzelbäume oder Baumreihe mit entsprechenden Abständen (mindestens 6 m, je nach Kronen- und Wurzelprägung der Baumarten) zwischen den einzelnen Bäumen ist möglich.

Die heimischen, standortgerechten Ersatzbäume haben als Mindestqualität eine dreifache Verpflanzung und einen Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 14-16 cm aufzuweisen. Für die Entnahme der großen Stieleiche soll in direkter räumlicher Nähe eine neue Eiche gepflanzt werden. Aus symbolischen Gründen soll hierzu eine ältere Eiche gepflanzt werden, die einen Mindeststammumfang von 20-22 cm in 1 m Höhe aufweist. Die Ersatzpflanzungen sind daraufhin zu prüfen, ob sie vital und zweifelsfrei angewachsen sind, sonst sind die Ersatzpflanzungen zu wiederholen.

Insgesamt sind 11 Ersatzbäume zu pflanzen. Die geplanten Standorte für die Ersatzpflanzungen befinden sich zum einen in direkter Nähe zum Plangebiet, auf dem Gelände des Parks am Wasserturm. Hier sollen 4 Großbäume (Traubeneiche, Spitzahorn, Flatterulme, Schwedische Mehlbeere) gepflanzt werden, davon eine Eiche mit einem Mindeststammumfang von 20-22 cm in 1 m Höhe. Zum einen sollen die Pflanzungen im freien Bereich gegenüber des Grundstücks „Österweide 23“ erfolgen, zum anderen auf den Grünflächen nördlich des Wasserturms. Die verbleibenden 7 Bäume sollen innerhalb des Geländes des Stadtparks Heide gepflanzt werden, auf die freie Fläche zwischen dem Weg „Am Stadtpark“ und dem „Fritz-Thiedemann- Ring“. Hier ist eine Mischung von Anpflanzungen mit Groß- und Kleinbäumen vorzunehmen. Um eine optimale Entwicklung der Bäume zu gewährleisten und einem vorzeitigen Absterben entgegenzuwirken, sind für Ersatzpflanzungen, die von versiegelten Bereichen umgeben sind, Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu gewährleisten (abhängig von der Baumart). Explizit abgeraten wird von der Pflanzung von Eschen (aufgrund der Problematik des Eschentriebsterbens), von Bergulmen (aufgrund der Problematik des pilzbedingten Ulmensterbens) und Rosskastanien (aufgrund der Problematik der Rosskastanienminiermotte und des bakteriellen Rosskastaniensterbens).

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.10.2022 in einem Präsenztermin statt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern/Bürgerinnen wurden in die Planung einbezogen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 wurden vielfache Stellungnahmen mit Umweltbezug abgegeben (insbesondere die erforderliche Fällung der Stieleiche und weiterer Bäume wurde bemängelt).

Es wurden folgende Unterlagen öffentlich ausgelegt:

- Amtliche Bekanntmachung vom 07.12.2022
- Planzeichnungen zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide
- Begründungen zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide
- Umweltberichte als Teil der Begründungen zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide
- Schalltechnisches Gutachten vom 03.12.2020
- Verkehrsgutachten vom 21.10.2020 einschließlich Anlagen 1 bis 2
- Geotechnisches Gutachten vom 22.03.2021 einschließlich Lageplan der Kleinrammbohrungen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mai 2021
- Standortanalyse/Machbarkeitsstudie vom 21.07.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ergänzende Stellungnahme der Stadt Heide zur Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Erhalts der vorhandenen Stieleiche (Alternativprüfung)
- Baumgutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen Gartenbau-Ingenieur
- Stellungnahmen aus der vorangegangenen Behördenbeteiligung Mai 2022
- Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern mit Umweltbezug aus der vorangegangenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2022 – Niederschrift der Präsenzveranstaltung
- Landschaftsplan der Stadt Heide
- Bogen zur Informationspflicht bei der Erhebung von Daten

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

## **5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.05.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit Schreiben und Mail vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide beteiligt und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 15.12.2022 bis 16.01.2023 unterrichtet.

Im Beteiligungsverfahren wurden vom Kreis Dithmarschen - Untere Naturschutzbehörde, Archäologischen Landesamt, Eider-Treene-Verband, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, BUND, AG-29 und NABU Schleswig-Holstein umwelt-/naturschutzrechtliche Hinweise für das Bauleitplanverfahren vorgebracht.

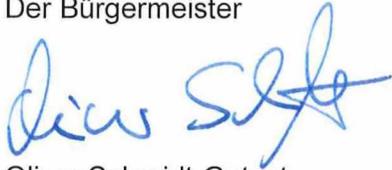
Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

## **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine vorhabenbezogene Planung handelt, sind alternative Planungsmöglichkeiten im Plangebiet kaum möglich, da die Projektplanung entsprechend der Gegebenheiten bereits optimiert wurde. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wäre z. B. eine andere Anordnung der Baufenster nicht zielführend, da der Hotelneubau sich in den bereits bestehenden Gebäudebestand entlang der Bahnhofstraße einfügen soll, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen.

Der Erhalt zumindest eines Teiles der ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurde erörtert. Aufgrund der zwingenden Anordnung der Unterkunftsgebäude (um eine Gebäudelinie mit dem benachbarten Gebäudebestand zu bilden) und der vorgegebenen Verkehrsführung zur Tiefgarage der Beherbergungsbetriebe über die „Österweide“ sind die Bäume im Plangebiet nicht zu erhalten, vor allem die mächtige Stieleiche mitten auf dem ZOB-Gelände. Durch deren zentral-mittige Lage wäre auch bei einer anderen Gebäudeanordnung eine Entnahme unumgänglich. Entsprechend sind keine Planungsalternativen vorhanden.

Heide, den 04.09.2023  
Stadt Heide  
Der Bürgermeister



Oliver Schmidt-Gutzat  
Bürgermeister

