

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide für das Gebiet „südlich der Hamburger Straße, westlich der Prof.-Heinz-Haber-Straße, östlich der Gleiwitzer Straße, Beslauer Straße und Graudener Straße sowie nördlich der Verlängerung Posener Straße“**

**1. Vorbemerkung**

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem 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 Flächennutzungsplan sowie dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

**2. Ziel der Bebauungsplanung**

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide sowie der Bebauungsplan Nr. 46f der Stadt Heide werden im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 46f dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für konventionellen Wohnungsbau und Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Neben Boardinghouse-Einheiten, die insbesondere auf eine studentische Klientel abzielen, werden voraussichtlich Wohneinheiten mit der spezifischen Ausrichtung „Betreutes Wohnen“ sowie Mehr- und Einfamilienhauseinheiten entstehen. Weitergehendes Planungsziel ist die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen.

**3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Landschaftsrahmenpläne befanden sich bis Anfang 2020 in der Neuaufstellung und gemäß Bekanntmachung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 13.07.2020 (Amtsbl. Schl.-H. Seite 1082) befindet sich das Plangebiet im Planungsraum III. Die Gesamtfortschreibung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III stellt für das Plangebiet ein Trinkwasserschutzgebiet und eine Knicklandschaft dar. Im vorherigen Landschaftsrahmenplan befand sich das Plangebiet im Planungsraum IV (2005), dort wurde das Gebiet als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Heide (2002) stellt im Kartenteil „Bestand-West“ den Großteil der Fläche als Intensivgrünland dar. Davon ausgenommen ist der nordwestliche Teil, welcher das Betriebsgelände inklusive Gebäude der DAA umfasst. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Kleingewässer verzeichnet, welches vor Ort bei der Begehung nicht (mehr) vorzufinden war.

An der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist ein Knick von „mittlerer Wertigkeit“ verzeichnet, wovon der südliche Knick bei der Begehung ebenfalls nicht mehr existent war. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist ebenfalls ein Knick abgebildet, welcher sich bis zur Grundstücksgrenze der DAA zieht und als „hochwertig“ eingestuft wird. In dem Kartenteil „Planung – West“ des Landschaftsplans ist der südliche Teil des Plangebietes (südlich des Geländes der DAA) als *Allgemeines Wohngebiet -WA-* und der nördliche Teil des Plangebietes als *Gewerbegebiet -GE-* aus den baulichen Entwicklungsvorschlägen und Straßenplanungen nachrichtlich übernommen worden. In der Karte „Konflikte + Defizite“ des Landschaftsplanes der Stadt Heide ist südlich des Plangebietes eine Fläche mit Altablagerungen dargestellt.

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**

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind für das Schutzgut Mensch Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen) von Bedeutung.

Auf die vorhandenen und neu hinzukommenden Wohnbereiche wirken unterschiedliche Immissionen ein. Die Vorbelastungen für den Menschen ergibt sich aus den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung. Geringe Vorbelastungen resultieren aus den akustischen und Schadstoffimmissionen (Abgase) des Kfz-Verkehrs, der von den angrenzenden bzw. im Plangebiet liegenden Wohnbebauungen und dem Geschäftsbetrieb der DAA ausgeht. Eine starke Vorbelastung stellt ebenfalls der Kfz-Verkehr der Hamburger Straße (B 203) dar, welche als Ost-West-Hauptverbindung von Heide dient und ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Für die Anwohner können durch die Planungen Auswirkungen im Sinne eines höheren Personen- und Kfz-Aufkommens durch die zukünftigen Bewohner und deren Fahrzeuge entstehen. Damit einher geht eine erhöhte Lärm- und Abgasemission. Gegenüber der bereits vorhandenen Vorbelastung durch die B 203 führen

die zukünftigen Emissionen nicht zu einer erhöhten Belastung in der Ortslage. Die Ausweisung (und Umsetzung) von Wohnraum ist als positiver Faktor für das Schutzgut Mensch zu werten, im Besonderen da in der Stadt Heide ein starker Bedarf nach Wohnraum besteht.

### **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 Bodeneigenschaften des Plangebietes sind durch anthropogene Eingriffe stark verändert (planierte Kiesaufschüttung, bereits vorhandene Versiegelungen im nördlichen Teil), die natürlichen Bodeneigenschaften sind dadurch stark eingeschränkt. Aufgrund des aktuellen Zustandes der Fläche, der bereits vorhanden Vorbelastungen (Altablagerungen südlich des Plangebietes) sowie der weiten Verbreitung von Pseudogleyböden wird dem Schutzgut Boden im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

### **Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet „Heide-Süderholm“). Es liegen keine Trinkwassergewinnungsgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Miele-Altmoränengeest“. Die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserdeckschichten werden bzgl. ihrer Schutzwirkung als mittel eingestuft, da die Deckschichten mittlere Mächtigkeiten und einen bindigen Zustand aufweisen.

Als Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit des Grundwasserkörpers gilt die Grundwasserneubildung. Im Plangebiet besteht insgesamt, aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsraten, des Bildungsvermögens für Schad- und Nährstoffe und der geringen Wasserdurchlässigkeit von Pseudogleyböden sowie der Mächtigkeit der Deckschicht, ein mittleres Risiko der Grundwasserverschmutzungen.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Planung erfolgt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“.

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

Vorhandene Störfwirkungen umfassen Schadstoffbelastungen, Scheuchwirkungen sowie Lärm- und Lichtimmissionen, aber auch Verlust und Zerschneidung der Lebensräume. Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine hohe Vorbelastung und die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung hinsichtlich des Schutzgute Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt ist als gering zu bewerten, da die Fläche von untergeordneter Bedeutung ist. Der Lebensraum für das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist als stark beeinträchtigt einzustufen und es ist von einer eher gering ausgeprägten Artenvielfalt auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Stadt Heide wird vom charakteristischen Klima Schleswig-Holsteins geprägt.

Die offenen Flächen des Plangebietes lassen einen guten Luftaustausch zu. Mit einer Luftverschmutzung aus Schadstoffen aus Gewerbe oder Kraftfahrzeugverkehr ist zu rechnen, vor allem durch den Verkehr der angrenzenden B 203. Entsprechend weist das Plangebiet eine entsprechende Vorbelastung auf.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die urbane Lage und die umliegenden Wohnsiedlungen und Gewerbenutzungen, ist das Landschaftsbild des Plangebietes stark verändert und weist eine allgemeine Bedeutung auf. Lediglich die Knickwallhecken stellen wertvolle Elemente für das Landschaftsbild dar.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

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

Teile des Plangeltungsbereiches liegen in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten benötigen die Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.11.2018 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 29.08.2019 bis 30.09.2019 wurde eine Stellungnahme ohne Umweltbezug abgegeben (die Festsetzungen im B-Plan 46f wurden bemängelt).

Es wurden folgende Unterlagen öffentlich ausgelegt:

- Amtliche Bekanntmachung vom 21.08.2019
- Verkehrsgutachten vom 07.05.2018
- Eingegangene Stellungnahmen aus der vorangegangenen Behördenbeteiligung Oktober/November 2018
- Stellungnahmen von Bürgern mit Umweltbezug aus der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.11.2018
- Informationspflicht bei der Erhebung von Daten

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

Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit Schreiben vom 14.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide beteiligt und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 29.08.2019 bis 28.09.2019 unterrichtet.


Im Beteiligungsverfahren wurden vom Kreis Dithmarschen / Untere Naturschutzbehörde umwelt-/naturschutzrechtliche Hinweise einzig für den B-Plan Nr. 46f vorgebracht.

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

## 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bedarf für die Planung ergibt sich insbesondere aus der Entwicklung der Fachhochschule Westküste. Weiterhin gibt es innerhalb des Stadtgebietes nur wenige potentielle Bauflächen (Baulückenkataster für die Stadt Heide, Mai 2019), welche zur Wohnbebauung geeignet sind und deren Flächen auch verfügbar ist. Die Fläche des Plangebietes ist verfügbar und bietet ausreichend Platz, um auch eine umfangreiche Bebauung zu gestatten, die es ermöglicht den benötigten Wohnraumbedarf abzudecken.

Heide, den 21.08.2020  
Stadt Heide  
Der Bürgermeister



Oliver Schmidt-Gutzat  
Bürgermeister

