



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplan, dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie dem Abwägungskatalog – mit Darstellung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Abwägungsergebnis - zu entnehmen.

2. Ziel der Bebauungsplanung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 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 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

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

Auf dem Großteil der zentral in der Stadt Heide gelegenen Fläche war das 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, war 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.

Ein erstellte Bauakustik-Gutachten zur Beurteilung des Schallschutzes gegen Außenlärm für den Hotelneubau (aufgrund der zentralen Lage direkt an der B 203) wird auf Bebauungsplanebene näher betrachtet.

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 können erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden, diese werden auf Bebauungsplanebene textlich festgesetzt. Es erfolgt keine Überplanung einer Fläche mit einer erholungs- oder freitzeitrelevanten Bedeutung. Insgesamt werden daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch erwartet.

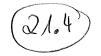
Schutzgut Boden und Fläche

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.

Das Plangebiet ist dem Naturraum der "Heide-Itzehoer Geest" zugeordnet. Der Landschaftstyp der "Heide-Itzehoer Geest" ist eine grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus saaleeiszeitlichen Sanden und Lehmen, aus denen sich in erster Linie Podsole und Braunerden-Podsole entwickelten. In den Flusstälern kam es zur Bildung von Niedermoorböden (BfN, Landschaftssteckbrief "Heide-Itzehoer Geest, Dezember 2018). Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (1994) im Maßstab 1:25.000, Blatt Heide (1821) stellt im Plangebiet den Bodentyp Podsol-Braunerde Fließerde über Sand dar. Der westliche Teil des aus Plangeltungsbereiches, wo aktuell das Bestandsgebäude steht, wird in der Bodenkarte als Fläche. weitgehend versiegelt" angegeben. Podsol-Braunerden Übergangsbodentypen zwischen Braunerde und Podsolen, welche sich hauptsächlich auf sandigen Standorten bilden. Dieser Bodentyp weist ein geringes bis mittleres Nährstoff- und Schadstoffbindevermögen mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit (und einer entsprechend mittleren nutzbaren Feldkapazität) sowie einem niedrigem pH-Wert auf. Podsole sind als mittlerer Acker- und Grünlandboden nutzbar, aufgrund der städtischen Lage entfällt diese Nutzungsform.

Das Grundwasser steht tiefer als 200 cm unter Flur (Bodenkarte, Blatt 1821, 1994).

Schädliche Bodenveränderungen und Gefahren aus Altablagerungen werden für das Plangebiet als mittel eingeschätzt, Gefahren aus Altstandorten als gering (Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas SH, LLUR, (Mai 2021)). Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Rüstungsaltlastverdachtsfläche (Breitband in Schleswig-Holstein, Kampfmittelverdachtsflächen SH, Abruf Mai 2021), was eine entsprechende Untersuchung der Fläche seitens des Kampfmittelräumdienstes bedingt. Schutzwürdige Böden oder Suchräume, die als besonders schützenswert und wertvoll gelten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodeneigenschaften durch die großflächige Versiegelung des ehemaligen ZOB-Geländes stark eingeschränkt. Wertvolle Böden werden nicht überplant. Durch die anthropogene intensive Nutzung und Überformung des Bodens und den damit einhergehenden Vorbelastungen sowie der weiten Verbreitung des Podsolbodens wird für das Schutzgut Boden und Fläche im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht im gegenwärtigen Zustand eine allgemeine Bedeutung angenommen.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Eingriff in das Schutzgut Boden erfordert Maßnahmen zur Kompensation. Es werden ausgleichsbedürftige Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche erwartet, die auf der Bebauungsplanebene anhand des konkreten Vorhabens berücksichtigt werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, ebenso wenig in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet (digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR, Mai 2021).

Das räumlich abgrenzbare Grundwasservorkommen im Porenraum der Grundwasserleiter wird als Grundwasserkörper bezeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich zum Großteil im Bereich des Grundwasserkörpers "Nördliche Dithmarscher Geest" (Ei 18), ein kleinerer Teil im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Grundwasserkörpers "Miele-Altmoränengeest" (Ei21). Die Mächtigkeit, die Zusammensetzung und die Durchlässigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserkörper bestimmen die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen. Die im Plangebiet vorhandenen Deckschichten werden bezüglich ihrer Schutzwirkung als ungünstig eingestuft, da die bindigen Deckschichten fehlende bis geringe Mächtigkeiten (<5 m) aufweisen. Entsprechend werden beide Grundwasserkörper im Bereich des Plangebietes bezgl. der Nitratbelastung als gefährdeter Grundwasserkörper aufgeführt (digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR, Mai 2021).

Die natürliche Regenerationsfähigkeit des Grundwasserkörpers bedingt die Grundwasserneubildung. Dies ist abhängig von dem Zugang von infiltriertem Wasser (aus Niederschlägen, Oberflächengewässern) zum Grundwasser. Hierfür relevant ist die versickernde Niederschlagsmenge, die weder oberirdisch abfließt noch verdunstet. Abhängig von den Bodeneigenschaften variiert die Menge des versickernden Niederschlags. Die Sickerwasserrate bezeichnet die Sickerwassermenge, die die durchwurzelte Bodenzone unter



Berücksichtigung der Schwerkraft abwärts verlässt, bis es auf eine wasserführende Schicht trifft.

Laut der Karte der "Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des "RENGER & WESSOLEK-Verfahrens" beträgt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet > 150 - 250 mm/a (Direktabfluss berücksichtigt). In Schleswig-Holstein liegen die Grundwasserneubildungsraten zwischen < 50 mm/a - > 250 mm/a. Das Plangebiet weist demnach eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate auf.

<u>Oberflächenwasser</u>

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes, im weiteren Umgebungsbereich (75 m entfernt) befindet sich die Teichanlage beim Wasserturm, ein künstlich angelegtes Oberflächengewässer, welches primär der Freizeitnutzung dient. Die Planungen tangieren dieses Oberflächengewässer nicht und werden deshalb nicht weiter betrachtet.

Infolge der hohen Grundwasserneubildungsrate und der gering ausgeprägten Schutzwirkung der Deckschichten sowie des geringen Schadstoffbindevermögens des vorliegenden Bodentyps Podsol-Braunerde ist die Gefährdung des Grundwasserkörpers gegenüber stofflichen Belastungen (Schadstoffe und Nitrat), als erhöht einzustufen.

Das Risiko von bau- bzw. betriebsbedingten Grundwasserverschmutzungen wird aufgrund der vorgesehenen künftigen Nutzung 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 erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Eine Begehung der Fläche fand am 27.04.2021 statt.

Das Plangebiet stellte sich überwiegend als bereits versiegelten Fläche, resultierend aus der Infrastruktur des ZOB-Geländes, dar. Neben der Verkehrsfläche umfasste dies ein älteres Bestandsgebäude ("Österweide 3") und einen sich östlich daran anschließender Wartebereich.

Südlich außerhalb des Plangebietes verlief die B 203. Mitten im Plangebiet, zwischen den Verkehrsflächen des ZOB wuchs eine alte Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm in 1 m Höhe. Dieser Baum ist als ortsbildprägend einzustufen. Die Entnahme von ortsbildprägenden Bäumen stellt einen Eingriff i. S. v. §14 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG dar und ist mit Ersatzpflanzungen zu kompensieren. An diesem Baum waren keine Vogelnester oder Baumhöhlen zu finden.



Im Westen grenzte an das Bestandgebäude "Österweide 3" ein kleiner Bereich mit verschiedenen Ziergehölzen, wie Blutpflaume oder Kriech-Wacholder, an.

Im Südosten des Plangebietes wuchsen auf Rasenflächen ebenfalls verschiedene Ziergehölze (Eiben, Forsythien) und zwei Silberahorn-Bäume, wovon ein Silberahorn aufgrund seines Umfangs (Zwiesel, Stammdurchmesser von 50 cm und 45 cm in 1 m Höhe) ebenfalls als ortsbildprägend einzustufen und damit ausgleichspflichtig ist. In diesem Bereich, direkt an der B 203 war weiterhin eine Blutbuche vorzufinden (Stammdurchmesser 60 cm in 1 m Höhe), welche infolge ihres Standortes als ortsbildprägend anzusprechen ist und damit auch bei Entnahme kompensationsbedürftig ist.

Westlich der "Brahmsstr. 1" waren weitere Gehölze vorhanden: neben Ziersträuchern und einer jungen Bergulme eine Rosskastanie (Stammdurchmesser 35 cm in 1 m Höhe) und ein weiterer Silberahorn (Stammdurchmesser 35-40 cm in 1 m Höhe). Im nördlichen Bereich fanden sich im überplanten Bereich der Parkanlage (gegenüber dem Grundstück "Österweide Nr. 17") eine ebenfalls aufgrund ihres Stammumfangs als ortsbildprägend und damit ausgleichspflichtig einzustufende Rotbuche (Stammdurchmesser 70 cm in 1 m Höhe) sowie eine Linde (Stammdurchmesser 50-55 cm in 1 m Höhe), die Linde wies in einem der Äste eine nach unten zeigende Baumhöhle auf.

Westlich des Ehrenmals war die Vegetation der Parkanlage vergleichsweise dicht: Der Bodenbereich war dicht mit Efeu, Mahonien und Schneebeeren bewachsen, direkt am Ehrenmal waren intensiv gepflegte Buchsbäume und Eibensträucher vorzufinden. Der Baumbestand bestand aus mehreren Stieleichen (Stammdurchmesser 40 bis 50 cm in 1 m Höhe) jüngeren Ilex und heimischen Traubenkirschen (Stammdurchmesser je 20 cm bis 35 cm in 1 m Höhe). Weiterhin waren hier Ligustersträucher zu finden, einer hiervon wies Überreste eines Vogelnestes auf.

Schließlich war noch auf dem kleineren Vegetationsbereich südlich des Ehrenmals ein weiterer ortsbildprägender, ausgleichsbedürftiger Baum zu finden: ein Feldahorn-Zwiesel mit einem Stammdurchmesser von je 45 cm in 1 m Höhe. In diesen Bereich waren noch ein weiterer Feldahorn (Stammdurchmesser 45 cm in 1 m Höhe), eine Stieleiche (Durchmesser 50 cm in 1 m Höhe) und Ziersträucher anzutreffen.

Der Lebensraum im Plangebiet und dem Umgebungsbereich ist aufgrund der starken Nutzung mit den einhergehenden Störungen und Emissionen als stark beeinträchtigt und anthropogen überprägt anzusprechen. Entsprechend weist das Plangebiet für die Flora und Fauna keine besondere Lebensraumfunktion auf. Dem gesamten Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet.



Angesichts der zentralen, innerstädtischen Lage des Plangebietes sind hier primär Tierarten der Siedlungsbereiche zu erwarten, welche als störungstolerant gelten und keine speziellen Habitatansprüche aufweisen. Durch die starken anthropogenen Störfaktoren vor Ort ist von einer gering ausgeprägten Artenvielfalt auszugehen.

Vor allem die im Plangebiet vorhandenen Gehölze stellen Lebensräume für die vor Ort befindliche Fauna dar.

Störwirkungen, die Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt beeinträchtigen können, umfassen z. B. Schadstoffbelastungen, Scheuchwirkungen, Lärm- und Lichtemissionen, Lebensraumverlust, -zerschneidung oder -zerstörung.

Vorbelastungen ergaben sich primär aus dem Verkehrsaufkommen des ehemaligen ZOB und der angrenzenden B 203 sowie der Gewerbebetriebe im Umfeld. Dies umfasst neben Abgasemissionen Emissionen optischer (Beleuchtung von Fahrzeugen und Gebäuden) und akustischer (Fahr- und Motorgeräusche der Fahrzeuge) Art.

Zusätzlich entstehen Scheuchwirkungen durch anthropogene Einflüsse, welche sich auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt auswirken können (z. B. Besucher der Parkanlage, freilaufenden Hunde).

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung hinsichtlich des Schutzgutes Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt als gering zu bewerten.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt erfordert Maßnahmen zur Kompensation. Es werden ausgleichsbedürftige Auswirkungen für das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt erwartet, die auf der Bebauungsplanebene anhand von konkreten Vorhaben berücksichtigt werden. Es werden an geeigneten Stellen Ersatzpflanzungen für die Eingriffe nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG für die zu entnehmenden Bäume im Stadtgebiet vorgenommen. Dies erfolgt auf Bebauungsplanebene unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen. Weitere erhebliche artenschutzrechtliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Schutzgut Klima und Luft

Schleswig-Holstein weist aufgrund seiner Lage zwischen Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima auf. Das Klima der Stadt Heide ist entsprechend warm und gemäßigt und wird durch eine hohe Anzahl von Regentagen mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagsmenge (durchschnittlich 863 mm im Jahr), wovon die meisten Niederschläge in der zweiten Jahreshälfte anfallen, geprägt. Der trockenste Monat ist der April (50 mm), der niederschlagsreichste Monat August (92 mm). Die



Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,6 °C, dabei ist Juli mit 17,7 °C der wärmste und Januar mit 2,1°C der kälteste Monat (Klimadaten der Städte weltweit, Mai 2021). Darüber hinaus sind kleinklimatische, lokale Einflüsse wirksam, die sich insbesondere in Abhängigkeit der natürlichen und nutzungsbedingten Standortfaktoren ergeben. Sie üben einen besonderen Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt aus.

Die offene Fläche des ZOB-Geländes im Plangebiet und die sich nördlich anschließende Parkfläche lässt einen vergleichsweise guten Luftaustausch zu. Luftverschmutzung durch Schadstoffe v. a. aus dem Kraftfahrzeugverkehr sind aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage nicht zu vermeiden. Ebenso kommt es infolge des typisch urbanen hohen Versiegelungsgrades zur erhöhten Wärmeaufnahme und -speicherung auf den versiegelten Böden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, ist dies nicht als erheblich einzustufen. Die Flächen im Plangebiet erfüllen zwar wie jede Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topographie noch aus der Struktur der Vegetation ableiten.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Das Schutzgut Landschaftsbild hat eine bedeutende Auswirkung u. a. auf die Erholungswirkung oder Wohnfunktion. Das Landschaftsbild umfasst neben den biotischen und abiotischen Elementen auch anthropogene Elemente.

Infolge der zentral-urbanen Lage ist von einem Stadtbild bzw. Ortsbild und nicht von einem Landschaftsbild zu sprechen, da das typische, ursprüngliche Landschaftsbild der "Heide-Itzehoer-Geest" (grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft) nicht mehr vorhanden ist. Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt Der Großteil des Plangebietes stellte sich als versiegelte Fläche dar (ZOB-Gelände), ohne Bedeutung für das Erleben des Ortsbildes. Der nördliche Bereich des Plangeltungsbereiches überlagert den südlichen Randbereich der Parkanlage am Wasserturm. Diese Parkanlage hat einen wichtigen Wert für das Stadtbild (Durchgrünung) und damit für die Erholungs- und Freizeitnutzung. Der südliche Randbereich dieser Parkanlage wird jetzt überplant. Allerdings ist auch dieser Grünflächenbereich als anthropogen geprägt anzusehen, da er nicht natürlichen Ursprungs ist, sondern künstlich angelegt wurde. Der Verlust eines Teils dieser Grünanlage ist bei der Planung berücksichtigen. Das Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch die innerstädtische Lage mit Wohn- und Gewerbenutzung (Geschäfte der Innenstadt) sowie den Verkehrswegen stark anthropogen geprägt.



Ortsbildelemente mit einem gewissen Erholungs- oder Erlebniswert sind im bzw. am Plangebiet in Form der Parkanlage und der z. T. älteren, stark ausgeprägten Bäume vorhanden.

Im aktuellen Zustand mit seinen Vorbelastungen besitzt das Plangebiet insgesamt keine besondere Wertigkeit für die Erholungsnutzung und bezüglich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild (bzw. hier Ortsbild) lassen sich im Allgemeinen aus der Beeinträchtigungsintensität der vorhandenen Nutzungen ablesen. Das Plangebiet ist als stark anthropogen überprägt anzusehen, durch die Nutzung der Fläche für den ZOB und somit bezüglich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit vorbelastet. Der nördliche Teil des Plangebietes (Randbereich der Parkanlage) ist deutlich weniger vorbelastet und somit hinsichtlich einer Nutzungsänderung empfindlicher, da er damit der innerstädtischen Erholungsnutzung dient. Es wird insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer erneuten Nutzungsänderung ausgegangen.

Es werden 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.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.10.2022 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 der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, 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

Planungsalternativen zum Plangebiet sind nicht vorhanden, da für die vorhabenbezogene Planung (Neubau von Beherbergungsbetrieben im zentralen Stadtkern von Heide) keine anderen freien und disponiblen Flächen im Heider Zentrum zur Verfügung stehen.

Weiterhin weist das Plangebiet die für die bedarfsgerechte Planung der Unterkünfte die erforderlichen Flächen auf. Entsprechend ist die Standortwahl als alternativlos anzusehen.

Heide, den 07.07.2023

Stadt Heide

Der Bürgermeister

Oliver Schmidt-Gutzat

Bürgermeister