

BEGRÜNDUNG

zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide



„Gebiet nördlich der B 203,
südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße“

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



Stand: Abschließender Beschluss
Datum: April 2023
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Biologin Nadine Waldheim

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen.....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes	4
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl	4
4. Planinhalte.....	8
5. Denkmalschutz.....	9
6. Umweltbericht	10
6.1 Allgemeines.....	10
6.1.1 Anlass der Planung	10
6.1.2 Beschreibung des Planvorhabens	10
6.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen	11
6.2.1 Fachgesetze	11
6.2.2 Fachplanungen	13
6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	15
6.3.1 Schutzgut Mensch	15
6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche	16
6.3.3 Schutzgut Wasser	17
6.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt	18
6.3.5 Schutzgüter Klima und Luft	19
6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	20
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
6.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	21
6.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung	21
6.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	22
6.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen	24
6.4.3 Art und Menge an Emissionen	25
6.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	26
6.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	26
6.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	26
6.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
6.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken	26
6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	27

6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
6.7	Zusätzliche Angaben	27
6.7.1	Hinweis auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren	27
6.7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
	Quellen- und Literaturverzeichnis	29

1. Übergeordnete Planungen

Mit der vorliegenden Planung wird gemäß Beschluss des Bauausschusses der Stadt Heide vom 24.09.2019 folgendes Ziel verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels nebst Boardinghouse in der Innenstadt.

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.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (LEP Kap. 2.2.2).

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.

Heide soll als Standort überregional wirksamer Einrichtungen in seinem differenzierten Wirtschaftsgefüge mit industriellem Besatz sowie als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum gesichert und weiter ausgebaut werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Baufläche -M- und im nördlichen Bereich als Grünfläche dar.

Zeitnah zur Aufstellung der vorliegenden 39. Änderung des FNP der Stadt Heide wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 aufgestellt.

Der Änderungsbereich wird entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzten Nutzung als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.845 m² und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Österweide“ und die Parkanlage um den Wasserturm,
- im Osten durch vorhandene Wohn- und Gastronomienutzungen westlich der „Brahmsstraße“ (L 150),
- im Süden durch die „Bahnhofstraße“ (B 203) sowie anschließende gemischt genutzte Baubereiche,
- im Westen durch gemischt genutzte Baubereiche nördlich der „Bahnhofstraße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 14,0 m über NHN.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31.12.2021 wies die Stadt Heide eine Einwohnerzahl von insgesamt 21.844 auf. Heide befindet sich im zentral-nördlichen Teil Dithmarschens und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Stadt ist sowohl Sitz der Stadtverwaltung als auch Verwaltungssitz des Amtes KLG Heider Umland.

Heide verfügt über alle Schularten, ist Sitz beruflicher Schulen sowie der Fachhochschule Westküste. Heide ist Bundeswehrstandort, Bahnhaltepunkt, verfügt über Museen und das Brahmshaus, über einen Erholungswald und eine Jugendherberge und ist Sitz des Westküstenklinikums. Der Stadt Heide wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Weiterhin ist die Stadt Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18.12.2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet.

Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21.12.2020 in Kraft gesetzt.

Unter **Punkt 15. Zielkonzept Natur, Landschaft und Erholung, Nr. 15.1. - Ziele im Themenfeld Natur, Landschaft und Erholung** werden die entsprechenden Ziele aufgelistet. So heißt es unter Nr. NE7: *„Die Heider Innenstadt ist als Visitenkarte der Region für alle Altersgruppen der Heider Bevölkerung und der Touristen zu beleben.“*

Der Neubau eines Hotels mit angeschlossenem Boardinghouse in zentraler Lage zur Schaffung qualitätvoller Übernachtungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich entspricht in vollem Umfang den formulierten SUK-Zielvorstellungen.

Vorhabenträger ist die **WS Hotel Heide GmbH**, vertreten durch **Herrn Werner Stelling, Rotenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg** als Vertragspartnerin der Stadt Heide.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die DORMOTEL HOTELBETRIEBSGESELLSCHAFT MBH, FREIBURG eine Standortanalyse-Konzeptionsdarstellung-Betreiberberechnung zum Hotelvorhaben 3-STERNE-HOTEL / BOARDINGHOUSE HEIDE, ALTER ZOB erarbeitet.

Die grundsätzlichen Projektbetrachtungen kommen zusammengefasst zu folgendem Fazit: *„Unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten, der Wettbewerbssituation, sowie der Entwicklung des Tourismus in Schleswig-Holstein und bei Berücksichtigung der konzeptionellen Eckpunkte ist der renditefähige Betrieb des Hotelvorhabens möglich. Insbesondere die Wettbewerbslage und der hervorragende Mikro-Standort sowie die Größe des Baugrundstücks führen zu diesem Ergebnis.“*

Der Mikrostandort wird im Zusammenhang mit der Standortwahl / -prüfung wie folgt bewertet:

„Das Mittelzentrum Heide (21.725 Einwohner 2019) liegt gut angebunden an der Autobahn 23, im Herzen Dithmarschens unweit von Nordsee, Eider und der Metropolregion Hamburg in reizvoller Geest- und Marschlandschaft und ist anerkannter Fremdenverkehrsort. Heide ist Kreisstadt und Verwaltungssitz der Region Dithmarschen und ein gewerblich geprägter Standort mit vielen kleinen Gewerben und größeren Niederlassungen von national oder international tätigen Unternehmen. Heide ist ebenfalls Fremdenverkehrsort der Region Dithmarschen und Ausgangspunkt für diverse touristische Aktivitäten. Zudem nimmt Heide eine wachsende Rolle als Region für umweltfreundliche und nachhaltige Energie ein. Mithilfe einer Entwicklungsagentur werden hier unter dem Namen „Entree100“ seit 2016 Partner und Projekte aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik vernetzt, denen mittel- und langfristig internationale Tragweite zuzutrauen ist. Der 65 ha große Gewerbepark am Rand der Stadt beherbergt neben Firmen aus der Energiebranche auch andere Unternehmen mit lokaler bis internationaler Tätigkeit. Der größte Arbeitgeber ist das Westküstenklinikum Heide mit 1.800 Mitarbeitern, 17 Fachbereichen und 800 Fortbildungsveranstaltungen im eigenen Bildungszentrum. Es bildet damit das Herzstück der medizinischen Versorgung des

Landkreises und ist ein akademisches Lehrkrankenhaus für drei Universitäten in Kiel, Lübeck und Hamburg. Weiterhin ist mit der FH Westküste eine renommierte Fachhochschule mit mehr als 15 Bachelor- und Masterstudiengängen sowie 2000 Studierenden in Heide ansässig. Interessant für das Vorhaben sind hier besonders die Hotel- und Tourismusstudiengänge, die im späteren Betrieb hervorragende Möglichkeiten für flexible und gut qualifizierte Arbeitskräfte bilden.

Weitere große Firmen am Standort Heide (und Umgebung) sind:

- *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 800 MA*
- *Raffinerie Heide, 560 MA*
- *Vishay BC Components, 420 MA*
- *Boyens Medien Beteiligungs GmbH, 380 MA*
- *Bauzentrum Schröder, 200 MA*
- *Friedrich Köster GmbH & Co.KG, 200 MA*

Von touristischer Bedeutung in Heide sind vor allem:

- *Altes Pastorat - erbaut im Jahre 1739 von Johann Georg Schott, beinhaltet unter anderem die Tourist-Information und das evangelische Kirchenbüro*
- *Marktplatz - größter unbebauten Marktplatz Deutschlands (4,7 ha), seit über 500 Jahren Schauplatz des traditionellen Wochenmarkts, ehemaliger Tagungsort der Landesversammlung der freien und unabhängigen Bauernrepublik Dithmarschen*
- *Wasserturm – Trauzimmer des Standesamts Heide, 1903 erbaut und 2004 vollständig saniert, Wahrzeichen der Stadt*
- *Museumsinsel Lüttenheid - unweit des Marktplatzes im ehem. Handwerkerviertel, seit 2004 beherbergt das Areal das Heider Heimatmuseum und das Klaus-Groth-Museum*
- *Klaus-Groth-Museum - Geburtshaus des Dichters Klaus Groth (1819–1899), der als bedeutendster niederdeutscher Lyriker gilt*
- *Brahmshaus - von 1819 – 1887 im Besitz der Familie Brahms (Komponist Johannes Brahms), kultureller Anziehungspunkt, Ausstellung und Bibliothek mit Literatur zu Johannes Brahms, Veranstaltungsort für Konzerte, Vorträge und Kurse sowie die Planungen für die Vergabe des Brahms-Preises*

Weiterhin gibt es diverse Kultur- und Unterhaltungsaktivitäten in der Umgebung, welche von Kultur und Bildung bis Unterhaltung und Sport reichen. Der Standort des Hotelvorhabens liegt im Stadtzentrum von Heide auf dem Grundstück des ehemaligen ZOB. Die Umgebung ist städtisch geprägt, die Fußgängerzone und das Wahrzeichen Wasserturm liegen in Sichtdistanz. Neben Shopping- und Parkmöglichkeiten gibt es diverse kulinarische Angebote. Eine nahegelegene Seniorenresidenz mit 105 Betten und 16 Wohnungen gemäß Planung befindet sich im Bau und wird neben zukünftiger Nachfrage die optische Attraktivität des Mikro-Standesortes erhöhen. Mit einem eigenen Bahnhof und schnellem Zugang zur Autobahn A 23 verfügt der Standort zudem über eine gute infrastrukturelle Anbindung.“

Eine Prüfung alternativer Standorte ist vor dem Hintergrund der besonderen Lagegunst des gewählten Areals auch unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Verfügbarkeit des nach

Aufgabe der ehemaligen Nutzung als Busbahnhof ansonsten brachfallenden Geländes entbehrlich.

Ein Schallgutachten wurde ebenfalls bereits in der Konzeptphase der Projektplanung durch das Büro TAUBERT UND RUHE GMBH, PINNEBERG erarbeitet; der Gutachter schlägt zur Gewährleistung des erforderlichen passiven Schallschutzes textliche Festsetzungen vor, die insgesamt in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt sind.

Durch das WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, Neumünster wurde -ebenfalls im Vorfeld der Planung- ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die exakte Aufgabenstellung lautete wie folgt:

„In der Stadt Heide ist über die Aufstellung des B-Planes Nr. 76 die Entwicklung einer Hotelanlage mit etwa 82 Zimmern und 26 Apartments geplant. Außerdem ist die Einrichtung eines Restaurants auch für externe Gäste vorgesehen sowie die Schaffung von kleinflächigen Gewerbeeinrichtungen. Entsprechend der derzeitigen Planung sollen hier ein bis zwei Arztpraxen geschaffen werden. Die Entwicklungsfläche befindet sich auf dem Gelände des alten ZOB zwischen der Bahnhofstraße (B 203) und der Straße Österweide.

Die verkehrliche Erschließung der Hotels wird über eine Grundstückszufahrt an der Straße Österweide realisiert. Diese wird auch weiterhin als Sackgasse bestehen und im südlichen Bereich mit einer Wendeanlage versehen. Der ruhende Verkehr wird über eine Tiefgarage auf dem Planungsgrundstück abgewickelt.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung war zu klären, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei waren die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen sowie die Verkehrsverträglichkeit zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Außerdem wurde die Befahrbarkeit der geplanten Tiefgarage durch eine dynamische Schleppkurvenbetrachtung überprüft.“

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt Brahmsstraße (L 150) / Österweide in der Lage ist, die Verkehre der Analyse 2020 sowie des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhofstraße (B 203) / Brahmsstraße (L 150) ist bereits in der Analyse 2019 gemäß der Betrachtung des HBS 2015 [2] überschritten. Ein weiterer Strom übersteigt die zulässige mittlere Wartezeit im Prognose-Planfall geringfügig mit einer Sekunde. Der maßgebende Verkehrsstrom, der Linksabbieger von der Hamburger Straße (B 203) wird mit der Entwicklung des Hotels im Zuge des B-Planes Nr. 76 nicht weiter belastet, sodass im Rahmen der betrachteten Gebietsentwicklung keine Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit notwendig sind. Darüber hinaus besteht durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen von 24 Kfz/h in der Spitzenstunde keine maßgebende Änderung des Verkehrsablaufes.“

Die Verkehrsverträglichkeit wird wie folgt bewertet:

„Die betrachteten Abschnitte der Straße Österweide sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 [6] als Sammelstraße einzustufen. Die verkehrsverträglich abwickelbare Verkehrsstärke von 4.000 bis 8.000 Kfz/24h im DTV wird mit 2.200 Kfz/24h im Prognose-Planfall 2030 deutlich unterschritten. Der Fahrbahnquerschnitt beträgt ca. 6,50 bis 7,50 m und kann somit den Begegnungsfall zweier großer Fahrzeuge abwickeln. Eine Verkehrsverträglichkeit ist demnach auch mit der Entwicklung des Hotels gegeben.“

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Tiefgarage werden folgende Aussagen getroffen:

„Die Betrachtung der Tiefgarage weist einige Zwangspunkte und Defizite auf, die in der weiteren Planung beachtet werden müssen. Insbesondere die zahlreichen Sackgassen, die geringen Flächenverfügbarkeiten sowie die fehlende Möglichkeit für eine Warteposition für die aus dem westlichen und mittleren Bereich ausfahrenden Fahrzeuge stellen erhebliche Probleme dar. Die Anzahl der Stellplätze sollte außerdem den neuesten Planungsanforderungen angeglichen werden.“

Insgesamt werden durch den Fachgutachter die folgenden Empfehlungen gegeben, die im Zuge der Umsetzung Berücksichtigung finden werden:

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der äußeren Erschließung der Entwicklung der Hotelanlage im Zuge des B-Planes Nr. 76 in der Stadt Heide. Die Straßenzüge und Verkehrsanlagen sind im derzeitigen Ausbaustand in der Lage, die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln und bedürfen keiner Veränderung.

Die Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Empfehlungen zur Tiefgarage wird bei der weiteren Konkretisierung und dem Abstimmungsprozess mit der Bauaufsicht als notwendig erachtet.“

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Interessen von Kindern und Jugendlichen durch den Kinderbeauftragten der Stadt Heide wahrgenommen.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.1996 wurde der Ortsverein Heide des Deutschen Kinderschutzbundes e.V. zum Kinderbeauftragten der Stadt Heide bestellt. Der Kinderbeauftragte erhält sämtliche Einladungen zu den Ausschusssitzungen, so dass eine angemessene Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zur Wahrung ihrer Interessen im Sinne des § 47 f GO sichergestellt ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt in der Verfügung der Vorhabenträgerin.

4. Planinhalte

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **gemischte Baufläche -M-** und im nördlichen Bereich als **Grünfläche** dar.

Sie wird nunmehr als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der Zweckbestimmung **Hotellanlage/ Boardinghouse** dargestellt.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich insgesamt um **archäologische Interessengebiete**. Gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG sind dies Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Die Darstellung der Flächen erfolgt als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB.

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den direkten Anschluss des Plangebietes an die Straße „Österweide“ und weiter an die „Brahmsstraße“ (L 150); die „Brahmsstraße“ mündet östlich des Plangebietes direkt in die „Bahnhofstraße“ (B 203).

5. Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes SH.

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.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

*„Das Gebiet grenzt nordöstlich an das Gartendenkmal „Ostpool-Park“.
In ca. 25 m Entfernung von der Plangebietsgrenze in nordwestlicher Richtung liegt das Baudenkmal „ehemaliger Speicher Fritz Molter“.*

In ca. 100 m Entfernung von der Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung liegt das Baudenkmal „Wasserturm“.

Der Umgebungsschutz für diese Denkmale ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Das betroffene Gebiet liegt vollständig in dem archäologischen Denkmalgebiet „Historischer Stadtkern, wurde 1434 „Uppe de Heyde“ erstmals urkundlich erwähnt; Heide“ und in einem archäologischen Interessengebiet.“

6. Umweltbericht

6.1 Allgemeines

6.1.1 Anlass der Planung

Anlass der vorliegenden 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide ist die Ausweisung eines 4.845 m² großen **Sonstigen Sondergebietes** mit Zweckbestimmung **Hotelanlage/Boardinghouse** innerhalb des Gebietes „nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße“. Hier soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung mit Beherbergungsbetrieben geschaffen werden.

6.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines **Sonstigen Sondergebietes -SO-** mit Zweckbestimmung **Hotelanlage / Boardinghouse** geschaffen, um auf der aktuell als ZOB-Gelände (Zentraler Omnibus-Bahnhof) genutzten Fläche den Neubau von Beherbergungsbetrieben vorzubereiten. Neben dem ZOB wird der südwestliche Randbereich der Parkanlage am Wasserturm überplant, welche sich nördlich des Plangebietes erstreckt. Die Erschließung und Verkehrsanbindung der Fläche ist bereits über die Verkehrsfläche „Österweide“ gewährleistet.

Der für diese Planung benötigte Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf Bebauungsplanebene näher erläutert und bilanziert, da hier die genaue Ausgestaltung der Planung bekannt ist. Das Plangebiet mit einer Größe von 4.845 m² befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers von Heide und schließt sich nördlich an die Ost-West-Hauptverkehrsverbindung (B 203) an.

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich:

- im Norden durch die Straße „Österweide“ und die Parkanlage um den Wasserturm,
- im Osten durch vorhandene Wohn- und Gastronomienutzungen westlich der „Brahmsstraße“ (L 150),
- im Süden durch die „Bahnhofstraße“ (B 203) sowie anschließende gemischt genutzte Baubereiche,
- im Westen durch gemischt genutzte Baubereiche nördlich der „Bahnhofstraße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt ca. 14,0 m über NHN.

6.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetze

Im Zuge des Verfahrens einer Bauleitplanung sind verschiedene fachgesetzliche Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Folgende Fachgesetze haben für die wichtigsten Umweltziele Relevanz:

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die sich aus der Realisierung von Bauleitplänen ergeben können. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Anwendung von Anlage 1 BauGB und § 2a BauGB anzufertigen. Die Umweltschutzbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Durchführung der Umweltprüfung besonders zu berücksichtigen. Aus der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 ergibt sich das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen. Dabei ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist im Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt, wonach Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) legt in § 1 Abs. 1 BNatSchG den allgemeinen Grundsatz fest, dass die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindungen stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sind diese Eingriffe unvermeidbar, sind landespflegerische Maßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). In § 18 Abs. 1 BNatSchG ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung definiert. Sind im Zuge von Bauleitplanverfahren oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz soll ein länderübergreifendes Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden, das zum Schutz, Erhalt,

Wiederherstellung und Entwicklung der biologischen Vielfalt von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Habitate Biotop miteinander vernetzt (§§ 20 und 21 BNatSchG). Der Biotopverbund kann aus Schwerpunktbereichen oder Verbundachsen bestehen und dient auch zur Verbesserung der Verbindungen zwischen den NATURA 2000-Gebieten.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Im Bundesnaturschutzgesetz sind Schutzgebietsregelungen verankert, die bestimmte Teile von Natur und Landschaft unter Schutz stellen können, um dem Erhalt von Arten und Lebensräumen und können aufgrund unterschiedlicher Schutzzwecke verschiedene Schutzziele verwirklichen. Der Schutz kann flächen- oder objektbezogen sein. Daraus ergeben sich unterschiedliche Nutzungseinschränkungen. Zu den Schutzgebietskategorien zählen Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotop (§§ 23 – 30 BNatSchG). Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ tragen zum Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union bei (§§ 31 – 36 BNatSchG). Dazu soll ein günstiger Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse wiederhergestellt oder bewahrt werden. Bestandteile des Netzes „Natura 2000“ sind Gebiete nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Gebiete nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG definiert und umfassen besonders geschützte und streng geschützte Arten. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Es gelten das Schädigungs- und Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, das Verbot der Schädigung/ Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG))

Das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) ist die bundeseinheitliche rechtliche Grundlage zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG). Der Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen, bei Altlasten und damit verbundener Gewässerverunreinigung zu sanieren und gegen künftige Beeinträchtigungen ist Vorsorge zu treffen. Innerhalb der Bodenfunktionen wird nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zwischen natürlichen Funktionen, Funktionen als Archiv- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen unterschieden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutz-Gesetz -BlmSchG)

Nach § 1 BImSchG hat das Bundes-Immissionsschutzgesetz den Zweck die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Gemäß § 3 BImSchG zählen zu Immissionen im Sinne des Gesetzes einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen. Luftverunreinigungen werden im Rahmen von § 3 Abs. 4 BImSchG als Veränderung der natürlichen Zusammensetzung der Luft definiert, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Gemäß § 1 WHG ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie als nutzbares Gut zu schützen. In der Bauleitplanung ist das WHG beispielsweise für die Auswirkungen durch Flächenversiegelung oder den Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser relevant. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz- KrWG) und Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz – LabfWG)

Das Ziel des KrWG ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen. Die Vorschriften des Gesetzes umfassen die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen sowie sonstige Maßnahmen, welche die Abfallbewirtschaftung betreffen. Nach der fünfstufigen Abfallhierarchie gem. § 6 KrWG gilt folgende Rangfolge unter den Abfallbewirtschaftungsmaßnahmen:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Ergänzt und konkretisiert wird das KrWG auf Bundesländerebene durch das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LABfWG).

6.2.2 Fachplanungen

Die Fachpläne der Landes- und Regionalplanung zielen auf eine nachhaltige Raum- und Landesentwicklung ab, bei denen unterschiedliche Raumnutzungen aufeinander abgestimmt sind. Leitvorstellungen für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden auf unter-

schiedlichen Planungsebenen definiert. Die Grundsätze und Ziele der Fachpläne sind auf landesweiter Planungsebene (Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm) relativ allgemein gehalten und werden in den Fachplänen auf regionaler und kommunaler Planungsebene konkretisiert. Die Gemeinde hat bei der Bauleitplanung die landesspezifischen übergeordneten Zielvorstellungen der höheren Planungsebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Regionalplan

Laut Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV (2005) ist das Plangebiet hinsichtlich der räumlichen Gliederung als „Mittelzentrum“ dargestellt.

Mittelzentren sind zentrale Orte mit Siedlungsschwerpunkten und Siedlungsentwicklung.

Heide soll als Standort überregional wirksamer Einrichtungen in seinem differenziertem Wirtschaftsgefüge mit industriellem Besatz sowie als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum gesichert und weiter ausgebaut werden (siehe Kapitel 6.3.1 des Regionalplanes).

Landschaftsrahmenplan

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.

Landschaftsplan

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 wurde.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heide stellt die Fläche im Plangebiet zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide als gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teil des FNP ist als Grünfläche/Parkanlage abgebildet, diese Parkanlage wird z. T. von einer Anlage, die unter Denkmalschutz steht, überlagert (Wasserturm). Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide soll der Plangeltungsbereich für den Neubau der Beherbergungsbetriebe vorbereitet werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches mit einer Gesamtgröße von 4.845 m² ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als **gemischte Baufläche -M-** nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und als **Grünfläche** nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt; sie wird nunmehr in als **Sonstiges Sondergebiet -SO-** mit der Zweckbestimmung – **Hotelanlage/ Boardinghouse** - nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft Schutzgebiete (§§ 20 - 36 BNatSchG)

Im Untersuchungsgebiet und im Umgebungsbereich befinden sich keine Strukturen oder Gebiete, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützt anzusprechen sind.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der aktuelle Umweltzustand wird zunächst schutzgutspezifisch unter Einbeziehung von aktuell vorhandenen Vorbelastungen und der Empfindlichkeit dargestellt (Basisszenario). Anschließend wird die schutzgutbezogene Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens prognostiziert und bewertet. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mitberücksichtigt. Sofern durch das Planvorhaben erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter zu erwarten sind, werden aus der Bestandsaufnahme und Bewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter erfolgte am 27.04.2021 eine Begehung des Plangebietes. Für das Schutzgut Flora und Fauna basierte die Einschätzung der jeweiligen potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der Ermittlung der vorhandenen Habitatsstruktur und der daraus resultierenden Lebensraumeignung. Anhand der aktuellen Landschaftsstruktur und der Gebietsbegehung wird anhand einer Potenzialanalyse abgeleitet, ob durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Verfügbare Literaturdaten und Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatansprüchen enthalten, wurden zur Auswertung herangezogen. Zusätzlich wurde ein Auszug aus dem aktuellen Artenkataster des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) für die Stadt Heide überprüft. Bewertungen, die die Schutzgüter Boden und Wasser betreffen, ließen sich u. a. aus der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (1994) im Maßstab 1: 25.000, Blatt Heide (1820) ableiten. Im digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR wurden für die Schutzgüter relevante Daten zur Bestandsaufnahme entnommen. Weiterhin wurden bereits vorhandene Datengrundlagen aus Fachplänen ausgewertet. Es stand weiterhin ein Bauakustik-Gutachten (Schallschutz gegen Außenlärm) und ein Verkehrs-Gutachten vor. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes näher erläutert.

6.3.1 Schutzgut Mensch**Bestandsaufnahme und Bewertung**

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.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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 dem Busverkehr des ZOBs 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.

6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung

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 saaleiszeitlichen 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 aus Fließerde über Sand dar. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches, wo aktuell das Bestandsgebäude steht, wird in der Bodenkarte als „Bebaute Fläche, weitgehend versiegelt“ angegeben. Podsol-Braunerden sind 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 Altlagerungen 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 Rüstungsalblastverdachtsfläche (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.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodeneigenschaften durch die großflächige Versiegelung des 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.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung

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 RENGIER & 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.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. 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.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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.

6.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung

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 Bestandsgebäude „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 Silberhorn-Bäume, wovon ein Silberhorn 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 Silberhorn (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 Siedlungsbereich 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 vorhanden Gehölze stellen Lebensräume für die vor Ort befindliche Fauna dar.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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

Vorbelastungen ergeben sich primär aus dem Verkehrsaufkommen des ZOB und der angrenzenden B 203 sowie der Gewerbebetriebe im Umfeld. Dies umfasst neben Abgasemissionen Emissionen optischer (Beleuchtung Fahrzeuge und Gebäude) 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.

6.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung

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.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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.

6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme und Bewertung

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 „Heidelitzehoer-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 Plangebietes 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 darstellen, 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.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

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.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung

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.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen. Es sind keine weiteren erkennbaren Wechselwirkungen unter den Schutzgütern zu erwarten, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lassen.

6.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung verbleibt das Plangebiet nach der Verlegung des ZOB als brachliegende Fläche bis zu einer weiteren zukünftigen Nutzung.

6.4 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung vorbereitet, aber noch keine Baurechte begründet. Das Ausmaß der Auswirkungen ist dabei abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Nachfolgend werden nur die Schutzgüter näher betrachtet, auf die Auswirkungen im Zuge der

Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase zu vermuten sind. Alle übrigen Schutzgüter werden nicht näher betrachtet, da diese allenfalls indirekt oder nur geringfügig betroffen sind. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

6.4.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** - kann es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen. Während der Erschließungsmaßnahmen und Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm-, Abgas- und Staubemissionen zu rechnen. Dies umfasst jedoch nur einen Zeitraum von wenigen Wochen. Anlagen- und betriebsbedingt wird mit Lärm-, Licht- und Abgasemissionen durch die Betriebsabläufe der Unterkünfte inklusive dazugehörigem Verkehrsaufkommen erwartet, wofür die Emissionen durch den ZOB-Betrieb entfallen. Im Zuge der Planung der Unterkünfte wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Schutz gegenüber Außenlärm erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass mit entsprechenden baulichen Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden können. Diese werden auf Bebauungsplanebene textlich festgesetzt (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide). Es erfolgt keine Überplanung einer Fläche mit einer erholungs- oder freizeitrelevanten Bedeutung.

Insgesamt werden somit **keine erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut Mensch erwartet.

Schutzgut Boden und Fläche

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes - Hotelanlage/Boardinghouse** - und der anschließenden Realisierung des Neubaus für Beherbergungsbetriebe und den dazugehörigen Verkehrsflächen vorbereitet. Hierdurch werden Versiegelungen des Bodens vorbereitet, welche zwangsläufig ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion zur Folge hat. Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden erfordert gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen zur Kompensation. Diese finden auf Bebauungsplanebene anhand des konkreten Vorhabens Berücksichtigung.

Es werden **ausgleichsbedürftige Auswirkungen** für das Schutzgut Boden und Fläche erwartet, die auf der Bebauungsplanebene anhand des konkreten Vorhabens berücksichtigt werden (vgl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide).

Schutzgut Wasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, die sich auf bedeutende Prozesse des Wasserhaushaltes auswirken kann. Auf versiegelten Flächen verändert sich das Abflussverhalten des anfallenden Oberflächenwassers, da hier das Eindringen in den Boden verhindert wird. Dies geht mit einer entsprechenden Verringerung der

Grundwasserneubildungsrate einher (abhängig vom Versiegelungsgrad). Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes, Region Heide sind die aktuellen Strukturen zum Ableiten des anfallenden Oberflächenwasser auch für die geplanten zusätzlichen Versiegelungen ausreichend, entsprechend werden keine weiteren Maßnahmen benötigt. Das Risiko von bau- bzw. betriebsbedingten Grundwasserverschmutzungen wird aufgrund der vorgesehenen 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

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide wird der Verlust an potentiell Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen auf einer Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorbereitet. Die Fläche weist aufgrund der Vorbelastungen und der aktuellen Nutzung (ZOB-Gelände) keine besondere Habitatfunktion auf. Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen für die Neubauten kommt es dennoch zu einer Veränderung und einem potentiellen Verlust an Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Eine nähere Betrachtung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Es werden **erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt erwartet (vgl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide).

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte gesondert im Dokument „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide“ (liegt dem Unterlagenpaket bei). Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist diesem Dokument zu entnehmen und kommt zu folgendem Fazit:

Bei Umsetzung der Planung können Brutvögel und Fledermäuse potentiell betroffen sein. Bei Bedarf sind auf Bebauungsplanebene Regelungen zur Gehölz- oder Gebäudeentfernung vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden, unter Beachtung der zu treffenden Regelungen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.

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

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf nationale oder internationale Schutzgebietsausweisung erwartet, da im Plangebiet bzw. im direkten Umgebungsbereich keine derartigen Strukturen vorhanden sind.

Schutzgüter Klima und Luft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Flächenversiegelung vorbereitet, die grundsätzlich zu einer Veränderung kleinklimatischer Funktionen führen kann. Durch die geplante Änderung des

Flächennutzungsplanes in ein **Sonstiges Sondergebiet – Hotelanlage/Boardinghouse** – soll eine geringfügige zusätzliche Versiegelung für den Neubau der Beherbergungsbetriebe und der dafür benötigten Verkehrsflächen auf der bereits stark versiegelten Fläche des Plangebietes erfolgen. Es erfolgt keine Überplanung bedeutender klimarelevanter Freiflächen oder Vegetationsstrukturen. Bei der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes kann das Kleinklima minimal verändert werden, insgesamt ist aber keine relevante spürbare Änderung der klimatischen Situation oder der Luftqualität zu erwarten.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Ausweisung des Plangebietes als **Sonstiges Sondergebiet – Hotelanlage/Boardinghouse** –und Umsetzung der Planung erhöht sich die anthropogene Überprägung des Ortsbildes, das Ortsbild von Heide wird dadurch allerdings insgesamt nicht erheblich verändert. Auch der Blick auf den Wasserturm von der B 203 aus ist aktuell nur von bestimmten Positionen und Blickwinkeln aus möglich, durch die bereits bestehenden Bauten und die ausgeprägten Baumbestände ist der direkte Blick oft versperrt.

Insgesamt erfolgt mit der Planung keine Inanspruchnahme eines Standortes mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild oder der landschaftsbezogenen Erholung.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet, da keine Eingriffe in die umliegenden Kulturgüter (Wasserturm, Ehrenmal) vorbereitet werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen. Es sind keine weiteren erkennbaren Wechselwirkungen zu erwarten, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lassen.

6.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Boden und Fläche

Mit der geplanten anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme werden im geringen Maße unversiegelte Flächen für eine Versiegelung vorbereitet. Durch die Planung gehen keine Flächen verloren, die bezgl. konkurrierender Nutzungen eine Rolle spielen (z. B. ertragreiche Nutzflächen für Kulturpflanzen).

Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Mit der Planung wird die Veränderung und Modifizierung von Vegetationsflächen, u. a. durch Flächenversiegelung vorbereitet. Diese Vegetationsflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien können auf Ebene des Bebauungsplanes gesonderten Festsetzungen getroffen werden. Grundsätzlich wird hinsichtlich der Energieeinsparung auf die bestehenden energiefachrechtlichen Regelungen verwiesen.

6.4.3 Art und Menge an Emissionen

Art und Menge der Emissionen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht quantifizierbar. Mit der Umsetzung eines Bauvorhabens ist potentiell mit Licht-, Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Für angrenzend wohnende Bevölkerung werden vor allem baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Licht- und Abgasemissionen vorbereitet.

Schutzgut Boden und Fläche

Luftschadstoffe können in Niederschlagswasser gelöst in den Boden eingetragen werden. Bei ordnungsgemäßer Handhabung mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bei unzureichender Puffer- und Filterfunktion des Bodens, können Schadstoffe in den Boden eingetragen werden und das Grundwasser kontaminieren.

Bei sachgemäßem Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind keine Eintragungen und daraus resultierende erhebliche Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Während der Baumaßnahmen kann es zeitweise zu einem erhöhten Eintrag an Luftschadstoffen kommen, auf welches die Vegetation empfindlich reagieren kann, so dass die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen zeitweise vermindert werden kann, welche aber keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Licht- und Lärmemissionen während Bauarbeiten können zu temporären Störungen empfindlicher Tierarten führen. Diese sind allerdings zeitlich auf die Bauphase begrenzt und es ist anzunehmen, dass während der Bauarbeiten ein Gewöhnungseffekt eintritt. Gegenüber der zukünftigen Nutzung und Nutzungsintensitäten kann davon ausgegangen werden, dass Gewöhnungseffekte hinsichtlich der Störfaktoren auftreten.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die für die Luftqualität oder das Klima relevante Emissionen zur Folge haben werden.

6.4.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Art und Menge der erzeugten Abfälle sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht quantifizierbar. Grundsätzlich sind anfallende Abfälle, bau- sowie anlagenbedingt, ordnungsgemäß nach den entsprechenden rechtlich geltenden Vorschriften zu entsorgen.

Bei einem sachgerechten Umgang mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingten anfallenden Abfällen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

6.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** – keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird sich durch die Ausweisung nicht erhöhen, sofern bei Umsetzung des Bauvorhabens geltende Sicherheitsvorschriften eingehalten werden. Störfallbetriebe, die einen angemessenen Sicherheitsabstand benötigen, sind in der Umgebung des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden.

6.4.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Mit der Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** – ist nicht mit negativen und erheblichen, sich mit anderen baulichen Entwicklungen im Umgebungsbereich kumulierenden Auswirkungen zu rechnen.

Aktuell liegt im räumlichen Wirkungsbereich des Änderungsverfahrens (ca. 60 m östlich vom Plangebiet, an der Stadtbrücke) die Fläche von Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Heide (Neubau Pflegeheim und Betreutes Wohnen). Es werden keine negativen Auswirkungen durch sich kumulierenden Effekte erwartet, da aus verschiedenen Gründen (städteplanerisch und naturschutzfachlich) eine Nachverdichtung von (bereits versiegelten) Innenbereichen vorteilhaft gegenüber einer Erschließung von unversiegelten Außenbereichsflächen.

6.4.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse** – ist nicht mit einer erheblichen Zunahme an Emissionen von Treibhausgasen, die den Treibhauseffekt und die globale Erderwärmung verstärken, zu rechnen.

Grundsätzlich ist aufgrund aktueller Klimawandelszenarien mit einem veränderten Temperatur- und Niederschlagsregime zu rechnen, welches u.a. verstärkt zu Trockenperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen führen kann.

6.4.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt beziehungsweise eingesetzt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können bei Gewährleistung einer sachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen sowie dem sachgerechten Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen als unerheblich eingestuft werden.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide werden Eingriffe in den Boden und Naturhaushalt vorbereitet, aber noch nicht realisiert. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Boden und Natur und werden im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Heide berücksichtigt. Der Kompensationsbedarf wird anhand des konkreten Vorhabens bilanziert. Mögliche Eingriffe, die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind kompensierbar. Weiterhin wird eine Bauzeitenregelung zum Schutz brütender Vögel und von Fledermäusen als wahrscheinlich angenommen, um Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Diese wird auf Bebauungsplanebene konkretisiert.

6.6 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.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Hinweis auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt, die über die bereits beschriebene Methodik (siehe Kapitel 5.3) zur Bestandaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hinausgehen. Es sind weder Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten noch haben sich Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

6.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Stadt Heide ist gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen bei Plandurchführung gilt es frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Allerdings ergeben sich die Umweltauswirkungen erst bei Umsetzung der Vorhaben auf Bebauungsplanebene, da durch den Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung keine Baurechte begründet werden.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines 4.845 m² großen **Sonstigen**

Sondergebietes – Hotelanlage/ Boardinghouse – vorbereitet werden, um im Änderungsbe-
reich den Neubau von zwei Beherbergungsbetrieben (Hotel und Boardinghouse) realisieren
zu können. Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Änderung des
Flächennutzungsplans und der späteren Realisierung des Bebauungsplanes einhergehen,
gelten:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust an Boden und Bodenfunk-
tionen
- Verlust und Modifizierung von Teillebensräumen für Flora und Fauna.

In Folge der vorbereiteten Planung werden mit der Nutzungsänderung Eingriffe in Natur und
Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 der
Stadt Heide, der parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes aufgestellt
wird, wird der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert, sodass keine erheblichen Um-
weltauswirkungen verbleiben.

Quellen- und Literaturverzeichnis

DORMOTEL HOTELBETRIEBSGESELLSCHAFT MBH, Freiburg (2020): Standortanalyse Konzeptionsdarstellung Betreiberberechnung

GEOLOGISCHEN LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN (1994): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1:25.000, Meldorf (1921), Kiel

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

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Schriftenreihe LLUR SH – Geologie und Boden. - 4. Auflage Dezember 2012, Kiel

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn – Neuaufstellung Januar 2020, Kiel

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn – Neuaufstellung Januar 2020, Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

PLANUNGSGRUPPE DIRKS, Heide (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide

STADT HEIDE (1977): Flächennutzungsplan (FNP) wirksam seit dem 03.05.1977 mit seinen Änderungen

STADT HEIDE (2002): Landschaftsplan der Stadt Heide, Kiel

TAUBERT UND RUHE GMBH, Pinneberg (2021): Heide, Bahnhofstraße / Österweide - Neubau Hotel und Boardinghouse mit Tiefgarage

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH, Neumünster (2020): B-Plan Nr. 76 - Neubau einer Hotelanlage auf dem Gelände des alten ZOB – Verkehrsgutachten

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz - LAbfWG) i. d. F. vom 18. 01.1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 22 Abs. 2 geändert (Art. 23 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 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 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSch) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28. Januar 2018

Internet

AG ANGEWANDTE GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE (2003): Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RENGER & WESSOLEK – Verfahrens. ©LLUR. <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/G/grundwasser/grundwasserdargebot.html> (ABRUF MAI 2021)

BISH – BREITBAND-INFORMATIONSSYSTEM-SCHLESWIG-HOLSTEIN: Kampfmittelverdachtsflächen in SH: [https://www.breitband-in-sh.de/layers/geonode%3A 01_kampfmittelverdacht_sh](https://www.breitband-in-sh.de/layers/geonode%3A%2001_kampfmittelverdacht_sh) (Abruf MAI 2021)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN): Landschaftssteckbrief Heide-Itzeher Geest [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/69301.html?tx_isprofile_pi1\[bundesland\]=7&tx_isprofile_pi1\[back-Pid\]=13857&cHash=45091fe28d6b92d8e63415a5f2a7b099](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/69301.html?tx_isprofile_pi1[bundesland]=7&tx_isprofile_pi1[back-Pid]=13857&cHash=45091fe28d6b92d8e63415a5f2a7b099) (ABRUF MAI 2021)

KLIMADATEN FÜR STÄDTE WELTWEIT: <https://de.climate-data.org> (ABRUF MAI 2021)

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Liste der Kulturdenkmale [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/ documents/ListeKulturdenkmale.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/documents/ListeKulturdenkmale.html) (ABRUF MAI 2021)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG: Landwirtschafts- und Umweltatlas der Stadt Heide: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> (ABRUF MAI 2021)

Heide, den 04. Sep. 2023


- Bürgermeister -

