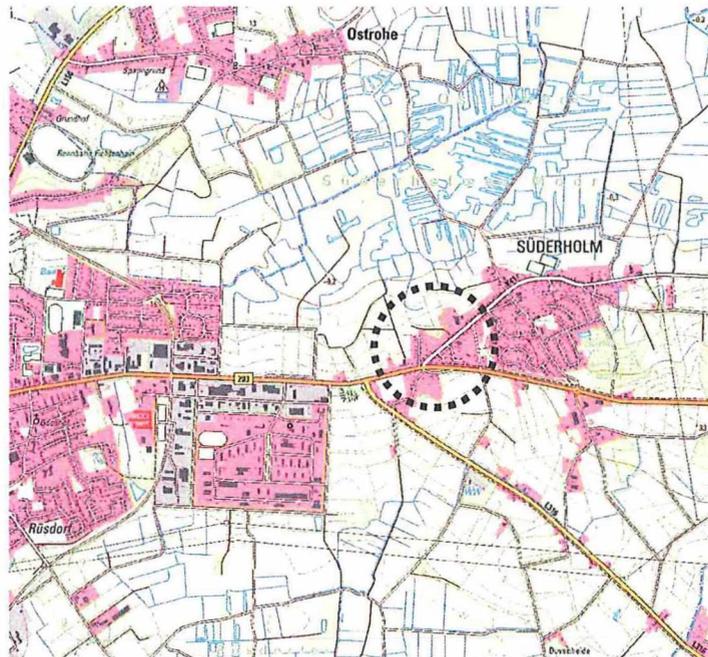


## STADT HEIDE

## 46. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet nördlich der Süderholmer Straße,  
östlich der Bebauung Am Bahndamm und  
südlich der Westerkoppel



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Mai 2024

Verfasser:

**AC**  
PLANER  
GRUPPE

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.- Ing. Evelyn Peters

## Planungserfordernis

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Heide wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 27.03.2024 abschließend beschlossen.

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bislang überwiegend als Pferdekoppel genutzte Freifläche, die nördlich durch die bewachsenen Flächen eines ehemaligen Bahndamms begrenzt wird. Die zu überplanenden Flächen liegen unmittelbar an der Süderholmer Straße.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen (W). Städtebauliches Ziel ist es, aufgrund der gut erschlossenen Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Süderholm und der bestehenden Nachfrage nach (kleinen) Wohnungen, eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern für ca. 23 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Es soll bezahlbarer (teilweise geförderter) und generationenübergreifender Wohnraum für unterschiedliche soziale Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Das Wohnkonzept sieht eine Mischung aus Miete und Eigentum vor. Hierzu wird die soziale Wohnraumförderung in eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen eingebunden. Durch das Konzept des genossenschaftlichen Wohnens wird der eigentumsähnliche Einstieg auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglicht.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heide wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 82 durchgeführt.

## Maßgebliche Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter: Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 82 umfasst eine Intensivgrünlandfläche, gesetzlich geschützte Grünlandflächen, eine Baumreihe sowie ein Feldgehölz.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Tiere, Klima, Kultur- und Sachgüter und Mensch wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden überwiegend intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen überplant. Aufgrund des geringwertigen Bestandes werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Für das Schutzgut Boden sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden ebenfalls für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild festgestellt.

Vermeidungsmaßnahmen: Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 82 vorgesehen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungsfestsetzung für Baumreihe und Feldgehölz
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Gestaltung von offenen Mulden im Rahmen der Freiraumplanung
- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zur Fällung von Gehölzen vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Der Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotopflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 über das Ökokonto im Kreis Dithmarschen Az.: 680.01/2/4/134 (Heide) Naturraum Geest. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ebenfalls in diesem Ökokonto ausgeglichen. Es beinhaltet Flurstück 66, Flur 38, Gemarkung Heide. Es werden der benötigten Ausgleichsfläche 1.380 Ökopunkte zugeordnet. Der Gestattungsvertrag mit ecodots liegt unterzeichnet vor.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden. Sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster) beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich..

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens: Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und als Pferdeweide genutzt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines längeren Planungsprozesses. Die erste Planung vom Januar 2021 sah die komplette Ausnutzung der Grundstücksfläche von insgesamt 8.792 m<sup>2</sup> vor. Die vorliegende Planung ist drastisch reduziert worden, um die Eingriffe in die Biotopflächen zu minimieren. Es wurden verschiedene Gebäudeanordnungen auf dem Grundstück geprüft, um möglichst viele Bäume erhalten zu können und die Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen zu minimieren. Desweiteren wurden verschiedene Optionen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes geprüft.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange weitestgehend berücksichtigt und ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit für das Wohnprojekt gewährleistet.

Ergänzende Angaben: Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung: Die Stadt Heide überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind 131m<sup>2</sup> eines Grünlandbiotops betroffen. Es wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Vorabstimmung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Befreiung für 131m<sup>2</sup> des Mesophilen Grünlands frischer Standorte (GMm) im westlichen Teilbereich des B-Plangebietes auf Basis der vorgelegten Unterlagen in Aussicht gestellt werden kann. Ein Antrag auf Biotopbefreiung ist rechtzeitig vor Umsetzung des B-Plans bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Von der Brandschutzdienststelle des Kreises wurde darauf hingewiesen, dass für Bereiche, in denen der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7,0m über Gelände liegt, ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich ist, der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### Verfahrensablauf

#### Wesentliche Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss:	04.09.2023
Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	06.09.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	28.09.2023 bis 12.10.2023
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	02.11.2023
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	23.11.2023 bis 22.12.2023
Abwägungs- und abschließender Beschluss:	27.03.2024
Bekanntmachung:	
Rechtswirksamkeit:	

Heide, den

05.06.2024



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister