

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e der Stadt Heide für das Gebiet „südlich der Hamburger Straße (B 203), westlich der Fachhochschule, nördlich der Österstraße und östlich der Breslauer Straße“**

### **Ziel der Bebauungsplanung**

Die Stadt Heide beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit studentischem Wohnraum und konventionellem Wohnungsbau. Der Bebauungsplan Nr. 46 e ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heide entwickelt.

Auf einer Fläche von ca. 1,3 ha erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes - WA -. Insgesamt entstehen ca. 7 Baugrundstücke. Im Ostteil des Plangebietes soll eine Studenten-Wohnanlage mit 80-90 Wohneinheiten entstehen.

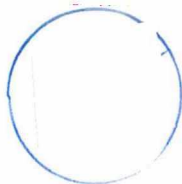
Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet – WA- festgesetzt. Der Ostteil des Plangebietes bleibt der Nutzung durch Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf -hier: Studentenwohnanlage- vorbehalten. Die GRZ wird im Westteil mit 0,3 festgesetzt und für den Ostteil wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Landschaftsplan der Stadt Heide (2002) stellt das Plangebiet als Intensivgrünland dar. Des Weiteren ist direkt östlich angrenzend ein Kleingewässer eingezeichnet, dass in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden konnte. Außerdem ist entlang der nördlichen Plangeltungsgrenze ein Knick dargestellt, der als mittelwertig eingestuft wird. Dieser konnte ebenfalls in der Örtlichkeit nicht vorgefunden werden. Der Ostteil des Plangebiets wird im Landschaftsplan der Stadt Heide in der Karte „Konflikte + Defizite“ als Fläche mit Altablagerungen dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e der Stadt Heide wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden und die in die Planung eingeflossen sind. Gleichzeitig wurden die zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage einer Bilanzierung dargestellt. Im Vorwege wurden mit Schreiben vom 17.09.2014 die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert bzw. zum Scoping-Termin am 14.10.2014 eingeladen.

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



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 (visuelle Beeinträchtigungen und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Immissionen und Landschaftsbild) von Bedeutung. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen sind vom geplanten Wohngebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Wohngebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Emissionen angrenzender Wohngebiete führen. Dies führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich höheren Belastung in der Ortslage. Weiter kann es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen wie Baulärm, Baustellenverkehr oder Staubeentwicklung kommen. Da vegetative Strukturen (Knicks) im Randbereich des Plangebietes erhalten bleiben, dienen die linearen Gehölzstrukturen auch während der Bauphase als Sicht- und Lärmschutz bzw. als Staubfilter. Insgesamt ist das Ausmaß der baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung als gering einzustufen. Bodenverunreinigende Stoffe fallen im geplanten Wohngebiet nicht an. Insgesamt sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e der Stadt Heide wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da eine Versiegelung der unbebauten Flächen im Plangebiet ermöglicht wird. Eine Überbauung des Bodens bedeutet einen Verlust der natürlichen Funktionen. Der Umfang der Auswirkungen ist dabei umso größer, je höher der Grad der Funktionserfüllung und je größer die betroffene Bodenfläche ist.

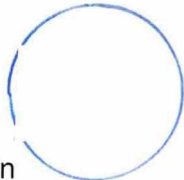
Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Erdarbeiten, d.h. die Zerstörung der Bodenstruktur, unter Umständen die Vernichtung der Vegetationsdecke sowie die Verdichtung durch das Aufgraben von Boden. Einmal zerstörter, abgetragener oder verdichteter Boden ist nur unter großem technischen und zeitlichen Aufwand zu regenerieren. Eine Wiederherstellung ist auch nach Entsiegelungsmaßnahmen nur sehr langsam zu erwarten.

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in Zukunft eine Versiegelung von Flächen zulassen, die bisher unversiegelt war. Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen überformt sowie gestört und weist hinsichtlich seiner natürlichen Bodenfunktion eine geringe Bedeutung auf. Dennoch führt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e jedoch zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen.

Es wurden daher Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

#### Schutzgut Wasser

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Plangebiet verursacht einen höheren Oberflächenabfluss sowie eine Reduzierung der Oberflächenversickerung und der Grundwasserneubildung. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung und auch stoffliche Belastungen wirken sich zwangsläufig auf die Verfügbarkeit des Grundwassers aus. Die baubedingten Beeinträchtigungen beschränken sich punktuell auf das nähere Umfeld der geplanten Baumaßnahmen. Generell wird durch den Abtrag des Oberbodens die Filtereigenschaft des Bodens stark eingeschränkt. Somit entsteht eine erhöhte Kontaminierungsgefahr des Grundwassers. Unfälle mit Betriebsstoffen während der Bauphase stellen



deswegen eine Gefährdung dar. Der Boden soll jedoch nicht flächendeckend, sondern nur in den Bereichen, in denen Fundamente für bauliche Anlagen erforderlich sind, abgetragen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen durch sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gering gehalten wird. Allgemein gilt neben der Schadstoffimmission und der Versiegelung von Flächen die Freilegung des Grundwassers als entscheidende Gefährdung des Grundwassers. Bei fachgerechter Ausführung sind bei den Baumaßnahmen keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es verbleibt ein potentiell Restrisiko bezüglich Schadstoffeinträge in den Untergrund.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Zu Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna kann es während der Bauphase kommen, wenn es durch baubedingte Flächenbeanspruchung und Verdichtung insbesondere durch den Einsatz schwerer Maschinen bei ungünstigen Witterungsbedingungen kommt. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen jedoch als gering anzusehen.

Anlagebedingt kann es durch die vermehrte Versiegelung dazu kommen, dass Vegetationsbestände dauerhaft zerstört werden. Bei den Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet, die bau-, und/oder anlagebedingt beeinträchtigt werden, handelt es sich vornehmlich um solche mit einer allgemeinen Bedeutung, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering einzustufen sind.

#### Schutzgut Klima/Luft

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. 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 der Struktur der Vegetation ableiten. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Schutzgut „Klima / Luft“ zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Im Plangebiet werden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die in Zukunft eine Versiegelung von Flächen zulassen und somit zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen entsprechend kompensiert, womit dann die aufgewerteten Flächen auch einen höheren Wert für das Landschaftsbild haben werden. Vor diesem Hintergrund sind die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. Somit sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

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

Weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB noch während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01. – 16.02.2015 wurden Stellungnahmen vorgetragen.

Es wurden folgende Unterlagen öffentlich ausgelegt:

Planentwurf, Begründung einschließlich Umweltbericht, Landschaftsplan der Stadt Heide sowie eingegangene Stellungnahmen aus vorangegangenen Behördenbeteiligung.

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

Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert bzw. zum Scoping-Termin am 14.10.2014 eingeladen.

Mit Schreiben vom 02.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 e der Stadt Heide beteiligt und gleichzeitig über die öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 unterrichtet.

Dabei wurden vom Kreis Dithmarschen - untere Naturschutzbehörde -, dem BUND für Umwelt und Naturschutz umwelt-/naturschutzrechtliche Hinweise vorgebracht.

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

### **Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Planungsalternative ist nicht gegeben, da es sich um eine Flächenentwicklung aus dem Flächennutzungsplan handelt und somit keine standörtliche Alternative gegeben ist. Darüber hinaus entsprechen die zur Bebauung ausgewählten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 46 e der Stadt Heide hinsichtlich ihrer Lage dem im Dezember 2012 abgeschlossenen Stadt-Umland-Konzept für die Region Heide-Umland, das u.a. eine Priorisierung der verschiedenen Entwicklungsflächen enthält.

Heide, den 19.05.2015  
Stadt Heide  
Der Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Ulf Stecher  
Bürgermeister

