

STADT HEIDE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 86
und
50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung zum Vorentwurf
12.03.2024



Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Jorid Westphal
Dipl.- Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	6
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2 Planungserfordernis / Planungsanlass.....	7
3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen.....	8
3.1 Landesentwicklungsplan.....	8
3.2 Regionalplan.....	9
3.3 Stadt-Umland-Konzept (SUK) Region Heide.....	10
3.4 Flächennutzungsplan.....	10
3.5 Landschaftsrahmenplan.....	11
3.6 Landschaftsplan.....	11
4 Standortalternativenbetrachtung.....	12
5 Bestandsbeschreibung.....	15
6 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung.....	15
7 Begründung der Darstellungen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	19
8 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages.....	19
9 Fachgutachten.....	20
9.1 Immissionsschutz.....	20
9.2 Verkehr.....	20
9.3 Baugrund und Versickerung.....	21
9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	23
10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	25
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	25
10.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).....	26
10.3 Maß der baulichen Nutzung.....	26
10.4 Höhenentwicklung.....	27
10.5 Bauweise.....	27
10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	27
10.7 Verkehrsflächen.....	27
11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	28
11.1 Erhalt von Knicks.....	28
11.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
11.3 Knickschutzstreifen.....	28
11.4 Regenrückhaltung.....	28
11.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	28
12 Gestalterische Festsetzungen.....	28
12.1 Fassaden.....	28
13 Verkehr und Erschließung.....	29
14 Ver- und Entsorgung.....	29
14.1 Frischwasserversorgung.....	29

14.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	29
14.3 Oberflächenentwässerung.....	29
14.4 Strom- und Wärmeversorgung.....	29
14.5 Telekommunikation.....	30
14.6 Abfallbeseitigung.....	30
14.7 Brandschutz.....	30
15 Flächenbilanz.....	30
16 Nachrichtliche Übernahmen.....	31
16.1 Freihaltezone nach § 9 FStrG.....	31
16.2 Gesetzlich geschützte Biotope.....	31
16.3 Trinkwasserschutzgebiet.....	31
16.4 Waldabstand.....	31
17 Hinweise.....	31
17.1 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	31
TEIL II - UMWELTBERICHT.....	32
18 Einleitung.....	32
18.1 Gesetzliche Grundlagen.....	32
18.2 Untersuchungsraum.....	32
19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	32
19.1 Fachgesetzliche Ziele.....	32
19.2 Ziele aus Fachplanungen.....	35
19.3 Schutzgebiete.....	35
20 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
21 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	35
22 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	38

ANLAGEN

- A) Verkehrliche Stellungnahme „Temporäres Wohncamp am Südermoorweg“. Verfasser: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH. Neumünster, 25.09.2023.
- B) Florabericht und artenschutzrechtliche Stellungnahme „Flächenerschließung für temporäre Wohnanlagen in Heide, Dithmarschen, Stadtteil Süderholm“. Verfasser: BioConsult SH. Husum, November 2023.
- C) Geotechnisches Gutachten: Errichtung von Containeranlagen für temporäres Wohnen, Rendsburger Straße / Südermoorweg Heide - Süderholm. Verfasser: IGB Ingenieurgesellschaft mbH. Kiel, 07.03.2024.
- D) Vermerk 01: Umgang mit Oberboden: Errichtung von Containeranlagen für temporäres Wohnen, Rendsburger Straße / Südermoorweg Heide - Süderholm. Verfasser: IGB Ingenieurgesellschaft mbH. Kiel, 16.02.2024.
- E) Brandschutztechnische Stellungnahme. Interimslösung Unterkunftsgebäude Giga Factory Heide Rendsburger Straße 25746 Heide. Verfasser: Will&Partner Planungsbüro für Brandschutz. Hofheim am Taunus.

- F) Medienplanung Telekommunikation, ELT, TW, SW, Drainage, RW. Rodrigues Planungsbüro. Oppenheim, 11.03.2024.

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet für eine geplante Anlage temporärer Baustellenunterkünfte für maximal 850 Beschäftigte befindet sich im Ortsteil Süderholm der Stadt Heide. Es umfasst ca. 5,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Bundesstraße B 203 (Rendsburger Straße),
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 41, 42 und 43 Flur 41 der Gemarkung Heide,
- im Süden durch das Flurstück 107 Flur 41 der Gemarkung Heide,
- im Südwesten durch die östliche Kante des dort vorzufindenden Knickwalls sowie der nördlichen Kante des Bruchwalds,
- im Westen durch die westliche Grenze des Südermoorwegs (Flurstück 39 Flur 41 der Gemarkung Heide).

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 86 der Stadt Heide sowie die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Heide sind identisch und umfassen Teile des Flurstücks 39 sowie das Flurstück 40 der Flur 41 der Gemarkung Heide, ausgeschlossen der südwestlichen Teilfläche mit Biotopstrukturen. Das Vorhabengebiet selbst beschränkt sich auf die Flächen des Flurstücks 40 der Flur 41 der Gemarkung Heide. Teile des Flurstücks 39 werden nach § 12 Abs. 4 BAuGB in den Plangeltungsbereich einbezogen.

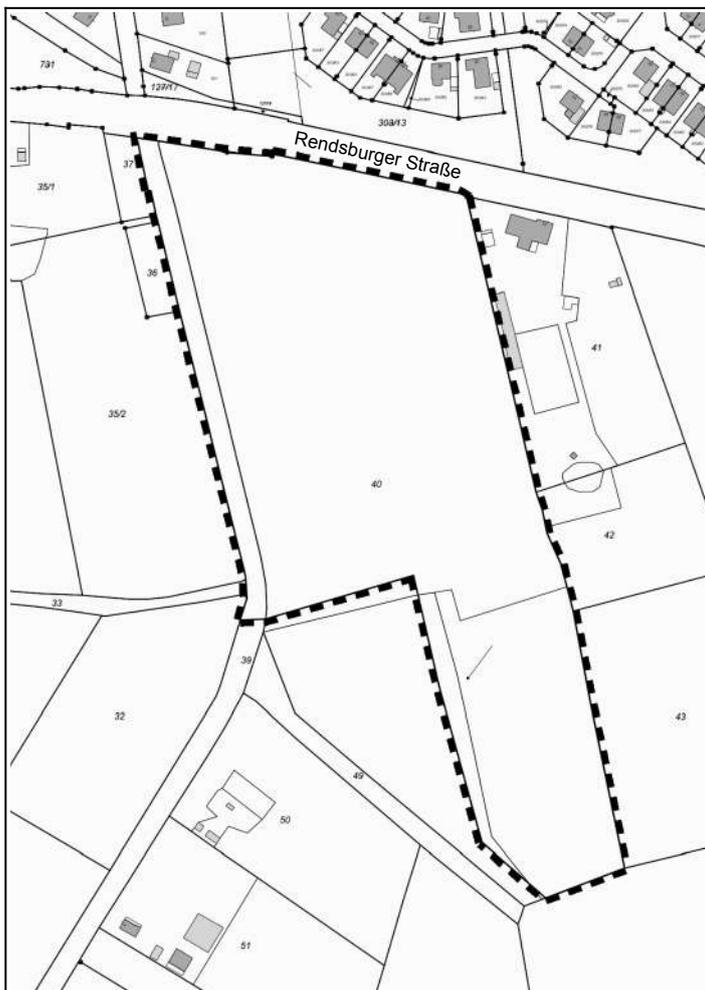


Abb.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 sowie der 50. Änderung des Flächennutzungsplans

2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Northvolt Drei Project GmbH als Tochterunternehmen der schwedischen Northvolt AB beabsichtigt den Neubau ihrer ersten deutschen Produktionsstätte auf Flächen in den Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden. Es soll ein hochmodernes und nachhaltiges Batteriezellwerk errichtet werden, das in der finalen Ausbaustufe über 3.000 Mitarbeitende beschäftigen wird.

Die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Batteriezellwerkes erforderlichen Bauleitpläne der Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden befanden sich von Mai 2022 bis Januar 2024 im Aufstellungsverfahren und wurden durch das zuständige Amt KLG Heider Umland begleitet. Die Bebauungspläne werden im März 2024 in Kraft treten.

Die Errichtung des geplanten Batteriezellwerks wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Während der Bau- und Installationsarbeiten werden laut Angaben der Northvolt Drei Project GmbH im Hochlauf bis zu 1.750 Bauarbeiter aus der ganzen Welt vor Ort arbeiten. Um einem Teil dieser Arbeiter während der Bauphase Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten, werden modulare Unterkünfte von der Northvolt Drei Project GmbH geplant.

Die modularen Unterkünfte sollen präferiert auf Flächen realisiert werden, die eine Größe von ungefähr 5 ha aufweisen. Auf einer Fläche von 5 ha können nach derzeitigem Planungsstand etwa 850 Personen untergebracht werden. Die benötigten Flächen sollen sich bevorzugt in verkehrsgünstiger Lage befinden. Die Errichtung und der Betrieb der modularen Unterkünfte wurden von der Northvolt Drei Project GmbH an einen externen Betreiber (Adapteo GmbH) vergeben.

Basierend auf dem aktuellen Planungsstand wird ab Juli 2024 mit einem Bedarf von bis zu 1.500 Übernachtungsmöglichkeiten gerechnet. Im Januar 2025 steigt dieser Bedarf um weitere 250 Unterkünfte. Die Aufteilung der notwendigen Kapazitäten erfolgt auf zwei voneinander unabhängigen Flächen in unterschiedlichen Gemeindegebieten mit einer ungefähren Größe von jeweils 5 ha und einer Aufteilung von je 850 Personen.

Im Ortsteil Süderholm wurde von der Northvolt Drei Project GmbH und der Stadt Heide eine Potenzialfläche von rund 6,8 ha, welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, als bevorzugte Fläche für die Errichtung von ersten mobilen Unterkünften herausgearbeitet. Von den 6,8 ha der Fläche beschränkt sich die Planung auf die im vorgesehenen Plangeltungsbereich befindlichen ca. 4,9 ha, da sich auf den restlichen Flächen Ausgleichsmaßnahmen befinden und diese daher unberührt bleiben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der mobilen Unterkünfte auf der vorgenannten Fläche in Süderholm zu schaffen, bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86. Zusätzlich bedarf es der Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heide. Die beiden Bauleitplanverfahren werden im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Für den Plangeltungsbereich trifft der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein folgende relevante Aussagen: Das Plangebiet befindet sich im Stadt-Umland Bereich im ländlichen Raum. Die Stadt Heide wird als Mittelzentrum gekennzeichnet, mit Lage an der Landesentwicklungsachse Hamburg entlang der Bundesautobahn 23 / Bundesstraße 5 Richtung Tondern und Süddänemark. *„Die Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen besondere Wachstumsperspektiven auf für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind ...“.*

Zudem werden als überörtliche Verkehrsinfrastruktur die Anschlussstellen an die Bundesautobahn 23 (BAB 23) sowie die mehrgleisige Bahnstrecke gekennzeichnet. Das Stadtgebiet wird durch die Bundesstraße 203 (B 203) gequert.

Die Stadt Heide stellt als Mittelzentrum *„regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Mittelzentren 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.“* Mittelzentren gehören somit zu den Schwerpunkten für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung.

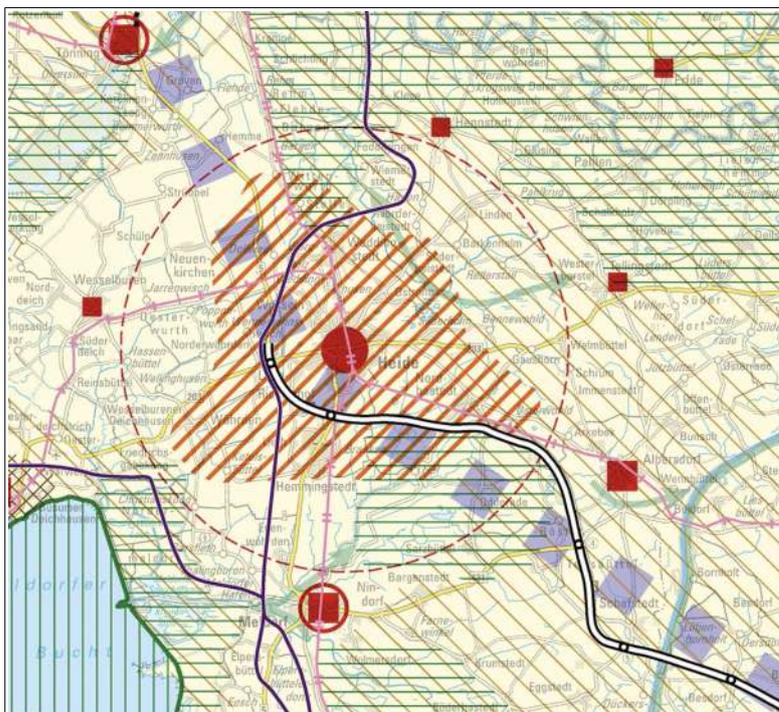


Abb.: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021

Die im LEP zur Wohnraumversorgung und Wohnungsbauentwicklung formulierten Grundsätze und Ziele beziehen sich auf die Bereitstellung von Dauerwohnraum. Auch hierfür werden für Sondersituationen und besondere Wohnbedarfe und -projekte Ausnahmen formuliert.

Zu solchen - durch das Bauvorhaben der Northvolt Drei Project GmbH sich ergebende - besonderen Unterbringungsbedarfen in Art und Anzahl von temporären mobilen Unterkünften trifft der

LEP keine Aussagen. Diese Art der Einrichtungen werden für eine Sonderentwicklung erforderlich und sind dementsprechend individuell zu bewerten; dem LEP wird in den Grundsätzen mit der Planung nicht widersprochen.

Im Zuge der Darlegung der Sonderentwicklung wurde im Stadtgebiet Heide eine Standortalternativenbetrachtung durchgeführt.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Heide. Zudem liegt die Fläche innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen zusätzlich als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden.

Bei Maßnahmen der Bauleitplanung (...) sind die Erfordernisse der jeweiligen Kernstadt zu beachten. Über Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, die den üblichen landesplanerischen Entwicklungsrahmen überschreiten und über größere Ansiedlungen überörtlichen Gewerbes ist Einvernehmen herzustellen.

Neben diesen raumordnerischen Vorgaben ist auch die Vereinbarung zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzepts der Region Heide (SUK) sowie die Ergänzung im Rahmen der Ansiedlung von Großvorhaben zur SUK Fortschreibung von besonderer Bedeutung.

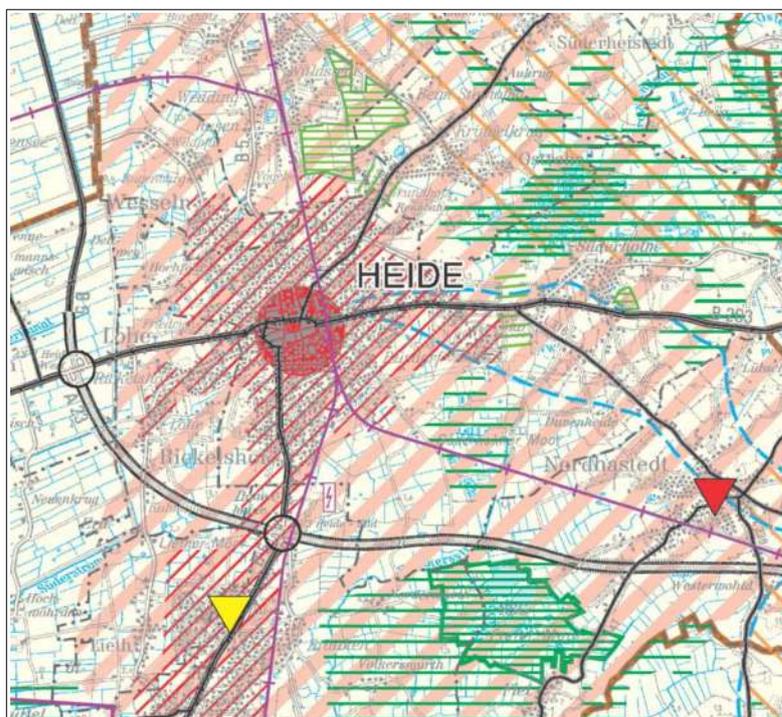


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum IV (2005)

3.3 Stadt-Umland-Konzept (SUK) Region Heide

Heide ist Mitglied der Stadt-Umland-Kooperation der Region Heide. In der aktuell gültigen Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes für die Region Heide-Umland aus dem Jahr 2020 waren die nun eintretenden Sondereffekte durch die Ansiedlung der Batteriezellfabrik und weiterer Nebenansiedlungen sowie dem damit einhergehenden Unterkunfts- und Wohnraumbedarf in Heide und der Region noch kein Thema und daher nicht betrachtet. Anlassbezogen zu der Ansiedlung der Batteriezellfabrik der Firma Northvolt Drei Project GmbH wurde eine Aktualisierung des SUKs erarbeitet, die im März 2024 zur Beschlussempfehlung der zentralen Lenkungsgruppe SUK vorgelegt wird. Eine Abstimmung der Planung zum VBP Nr. 86 ist in der Zentralen Lenkungsgruppe SUK am 22.11.2023 erfolgt.

„Im Hinblick auf die erfolgte Abstimmung der geplanten Entwicklung in der Stadt-Umland-Kooperation der Region Heide wird [seitens der Landesplanung] bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.“

Anschließend werden die Inhalte der SUK Aktualisierung in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 eingearbeitet. In der Aktualisierung des SUK werden sich Aussagen zur langfristigen Siedlungsentwicklung für den Ortsteil Süderholm finden; so auch speziell für die überplante Fläche.

Die Stadt Heide plant langfristig die Entwicklung eines neuen Quartiers, bestehend aus Gewerbe- und Wohnbauflächen im Bereich Süderholm. In diesem Zusammenhang soll es zu einer Siedlungsarrondierung kommen, wodurch die überplante Fläche den Siedlungsabschluss bilden wird. Diese Entwicklung wird voraussichtlich erst nach Ablauf der temporären Unterbringung des Baustellenpersonals erfolgen. Erforderliche Gewerbe- und Wohnraumbedarfe werden zum entsprechenden Zeitpunkt in einem Gesamtkonzept dargelegt.

Derzeit kann sich lediglich auf die SUK Fortschreibung aus dem Jahr 2020 bezogen werden. Für Süderholm werden im südwestlichen Ortsbereich einige Flächen mit Prüfoption dargestellt. Die aktuell überplante Fläche findet sich nicht in der Darstellung einer Flächenkategorie mit Prüfoption bzw. anderweitiger Absicht zur Siedlungsentwicklung.

Aussagen aus der Aktualisierung des SUKs 2024 werden zum entsprechenden Zeitpunkt ergänzt.

3.4 Flächennutzungsplan

(Landschaftsplan aktuell in Neuaufstellung)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heide stellt für die Flächen des Vorhabengebiets derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich werden die Zone II und Zone III des Wasserschutzgebietes dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Zone III.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Es wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans geführt. Zukünftig sollen die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ dargestellt werden.

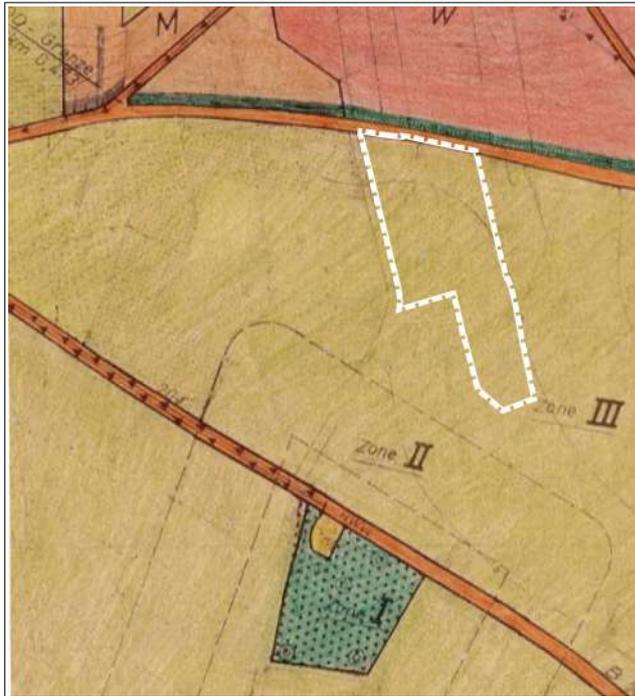


Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (1977) der Stadt Heide mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs

3.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet dar. Außerdem wird der Plangeltungsbereich innerhalb der historischen Kulturlandschaft "Knicklandschaft" dargestellt. Weitere Aussagen, die den Plangeltungsbereich betreffen sind nicht enthalten.

3.6 Landschaftsplan

(Landschaftsplan aktuell in Neuaufstellung)

Im Landschaftsplan der Stadt Heide aus dem Jahr 1999 bzw. 2002 werden die Flächen im Bestandsplan als Ackerflächen und Intensivgrünlandflächen dargestellt. Für das westlich des Geltungsbereichs vorhandene Kleingewässer wird als Ziel die Schaffung eines Pufferstreifens formuliert. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein geringwertiger Knick abgebildet, der im aktuellen Bestand allerdings nicht mehr vorhanden ist. Auch entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird ein mittelwertiger Knick dargestellt, der im tatsächlichen Bestand fast vollständig degeneriert ist. Entlang der östlichen und südlichen Grenze werden hochwertige Knicks dargestellt, die auch aktuell noch in einer hohen Wertigkeit ausgeprägt sind.

Im Zielkonzept wird die Fläche als Teil einer flächigen Nebenverbundachse dargestellt.

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird zusätzlich mit der Kennzeichnung "Richtung der langfristigen Siedlungsentwicklung" versehen und somit für eine langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen.

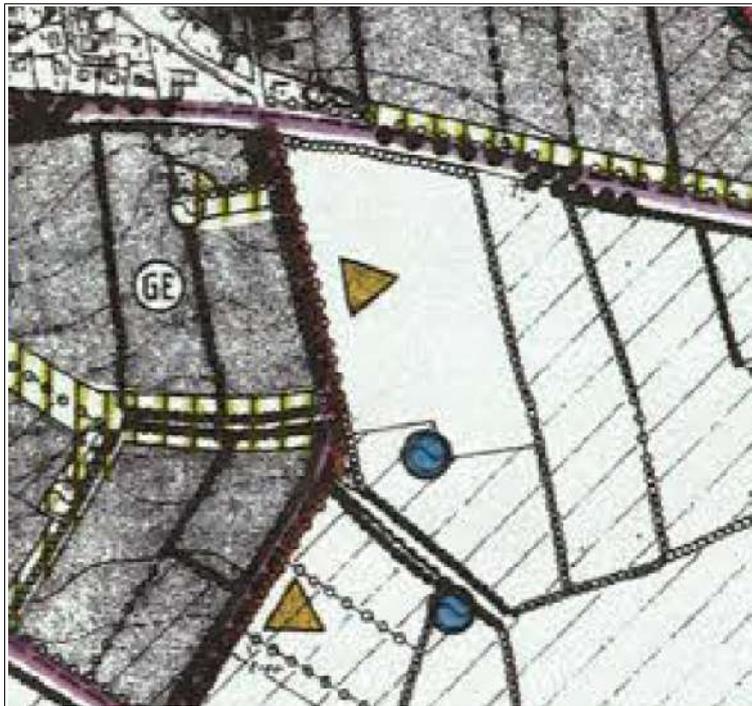


Abb.:
Ausschnitt des Landschaftsplans
der Stadt Heide

Die Darstellungen des Landschaftsplans sind veraltet. Die Aktualisierung des Landschaftsplans wird zurzeit aufgestellt.

4 Standortalternativenbetrachtung

Grundsätzlich gilt bei der Neuausweisung von Baugebieten, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Für die Errichtung der Batteriezellfabrik, die sich über mehrere Jahre erstrecken wird, wird die Unterbringung von ca. 1.750 Bauarbeiter:innen erforderlich. Diese werden voraussichtlich aus der ganzen Welt jeweils zeitweise vor Ort arbeiten. Sie werden vorrangig für die Bau- und Installationsarbeiten benötigt. Entsprechend wohnen diese Personen zum Großteil derzeit nicht in der Region und benötigen für den Zeitraum Übernachtungs- und Unterkunftsangebote.

In der Stadt Heide und der Region können auf die Dauer von ca. 10 Jahren gesehen zurzeit nicht ausreichend Wohneinheiten oder Übernachtungsangebote bzw. Unterkünfte bereitgestellt werden. Daher beabsichtigt die Vorhabenträgerin des Batteriezellwerks - Northvolt Drei Project GmbH - während der Bauphase Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Dies soll in Form von modularen temporären Unterkünften erfolgen. Für die Umsetzung des Vorhabens arbeitet die Northvolt Drei Project GmbH mit der Adapteo GmbH als Errichter und Betreiber zusammen.

Die Stadt Heide möchte als direkt an das künftige Batteriezellwerk angrenzende Gemeinde einen Standort für die temporären Unterkünfte stellen. Für die Standortfindung einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet wurde eine Standortalternativenbetrachtung erarbeitet.

Vorab wurde formuliert, dass die Unterbringung von den benötigten 1.750 Arbeiter:innen auf zwei voneinander unabhängigen Flächen in unterschiedlichen Gemeindegebieten verteilt wird. Eine Alternativfläche befindet sich aktuell in der Stadt Wesselburen. Pro Fläche wird die Unterbringung von ca. 850 Personen angestrebt.

Als Kriterien an die Fläche werden folgende Anforderungen formuliert:

- Die modularen Unterkünfte sollen präferiert auf einer Fläche realisiert werden, die eine Größe von mindestens 5 ha aufweist. Auf einer Fläche von 5 Hektar können nach derzeitigem Planungsstand etwa 850 Personen untergebracht werden. Diese Angabe basiert auf Erfahrungswerten der bereits aktiven Siedlungen in Schweden und ist als daher als vorläufige Annahme zu bewerten. In dieser Größenordnung ist die Anordnung der erforderlichen Module mit Gemeinschafts-, Außen- und Stellplatzanlagen umsetzbar.
- Die Fläche sollte sich zudem in einer verkehrsgünstigen Lage befinden. Eine Fahrtzeit von 15 min zur geplanten Batteriezellfabrik (A 23 Abfahrt Heide-West) soll möglichst nicht überschritten werden.
- Nach Möglichkeit besitzt die Fläche eine direkte Busanbindung zum Fabrikgelände; alternativ kann diese Buslinie eingerichtet werden.
- Die Fläche liegt möglichst nicht innerhalb dichter wohnlicher Bebauung.
- Eine Möglichkeit für einen Anschluss an Zu-/ Abwasser sowie Elektrizität muss bestehen bzw. muss erstellt werden können.
- Mit Blick auf den ökologischen Aspekt, wird eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche angestrebt.

Anhand der genannten Kriterien wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern von Northvolt und öffentlicher Hand (Land Schleswig-Holstein, Kreis Dithmarschen, Entwicklungsagentur Region Heide, Stadt Heide und Amt Heider Umland), eine Auswahl potentieller Flächen getroffen. Diese Auswahl wurde mit der Landesplanung abgestimmt und steht in Einklang mit der Fortschreibung des SUK.

Auswahlprozess geeigneter Flächen

1. Vorprüfung der Flächenkulisse aus dem SUK 2020

Es erfolgte eine Übertragung der Flächen aus dem SUK Fortschreibung 2020 als „Grundgesamtheit“ mit einer anschließenden Überprüfung insbesondere auf die Kriterien Flächengröße und Entfernung zur Baustelle. Dieses Zusammentragen der SUK Flächen aus der Fortschreibung 2020 diente als Arbeitsgrundlage.

2. Auswahl von Flächen

Anschließend wurden in den Arbeitsgruppensitzungen weitere Informationen zusammengetragen; es wurden weitere Flächen erfasst sowie auch Flächen ausgeschlossen. Gründe für Ausschluss von Flächen waren u. a.:

- Bestehende planerische Vorüberlegungen der Gemeinden und aktuelle Bauleitplanverfahren

- Größe und Zuschnitt
- Restriktionen wie Lärm und andere Emissionen (z. B. WKA)
- Weitere bekannte Einschränkungen (z. B. Ölleitungen)

3. Priorisierung von Flächen

Nach dem erfolgten Auswahlprozess wurde eine Priorisierung geeigneter Flächen an Hand von den aufgezählten Bewertungskriterien vorgenommen.

- Verfügbarkeit/ Eigentum
- Bauplanungsrecht/ Fachrecht
- Städtebauliche Bewertung / Zusammenhang
- Verkehrliche Erschließung
- Langfristige Nachnutzungsmöglichkeit
- Zuschnitt
- Erreichbarkeit der Fläche der Batteriezellfabrik in Norderwörden und Lohe-Rickelshof
- Erreichbarkeit Nahversorgung
- Erreichbarkeit Siedlung
- Störpotential Verkehr
- Akzeptanz Bürger:innen

Die Fläche in Süderholm wird als eine von drei Flächen in drei verschiedenen Gemeinden mit hoher Priorität weiterverfolgt.

Die Akzeptanzprobleme werden gering eingeschätzt. Zudem ist die Fläche vorteilhaft dimensioniert. Als Herausforderung wird für die Fläche die verkehrliche Durchquerung der Stadt gesehen. Auch ist die Fläche keine SUK-Fläche und grenzt lediglich teilweise direkt an. Als Nachfolgenutzung wird für das Flurstück 40 Wohnen angeführt, was sich im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept zu den westlich angrenzenden SUK Flächenkulissen anbieten kann.

Die Stadt Heide hat sich nach Abwägung der vorgenannten Gründe für die Fläche südlich der B 203 im Ortsteil Süderholm entschieden. Sie sieht an diesem Standort die Chance, die temporären Baustellenunterkünfte zu ermöglichen und bei Bedarf darüberhinaus - nach Ablauf der Frist - die Flächen im Gesamtzusammenhang der angestrebten baulichen Entwicklung im Ortsteil Süderholm nachnutzen zu können. Die Planungsabsicht bezieht sich derzeit auf die Bereitstellung temporärer Unterkünfte und nicht die Deckung von Wohnungsbaubedarfen. Mit der Nachnutzung würde der Fläche eine langfristige Nutzung zugeführt. Erste Aussagen zur Zielvorstellung wurden u.a. im Rahmen der laufenden SUK Aktualisierung diskutiert und finden sich nach Beschlussfassung dort wieder. Sie werden sodann Eingang in die Begründung der laufenden Bauleitplanungen finden.

Sofern zum Zeitpunkt der langfristig angestrebten Nutzungszuführung durch Wohnbauflächen der Bedarf an Wohnungsbau seitens der Stadt Heide nicht dargelegt werden könnte, würde nach aktuellem Vorhabenstand der vollständige Rückbau der bis dahin entstandenen Straßen, Leitungen und Flächennutzungen erfolgen.

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit vollständig von Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Zur Rendsburger Straße (B 203) sowie zur Nachbarbebauung im Osten wird die Fläche durch eine Knickbepflanzung abgegrenzt.

An den Rändern des Plangebiets verlaufen zumeist entlang des Knickfußes zum Teil Gräben mit und ohne Wasserführung. Im südlichen Teilbereich der Fläche findet sich ein unbepflanzter Knickwall. Bei diesem Knick handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme.

Die vorhandenen Knicks besitzen eine sehr unterschiedliche Wertigkeit. Der Knick entlang der nördlichen Grenze befindet sich in einem sehr degenerierten Zustand. Hier ist keine Strauchschicht mehr vorhanden und die noch vorhandenen Bäume befinden sich in einem sehr schlechten Gesundheitszustand und sind zum Teil beschädigt.

Die Knicks entlang der östlichen und südlichen Grenze hingegen besitzen eine typische Ausprägung mit fast durchgängiger Strauchschicht und alten Eichen als Überhältern. Diese Knicks sind von hoher Wertigkeit.

Südwestlich angrenzend befindet sich weiter ein Habitatkomplex aus Bruchwald und einem Kleingewässer.

6 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung

Da sich derzeit nicht in ausreichend erforderlichem Umfang Wohnungs- und/oder Unterbringungsangebote für das Baustellenpersonal in der Region befinden, plant die Northvolt Drei Project GmbH die Herstellung von Unterkünften für das wechselnde und lediglich zeitweise vor Ort tätige Baustellenpersonal. Insgesamt sollen in der Region Unterkünfte für ca. 1.500 Arbeitende bereitgestellt werden. Für die Erstellung und den Betrieb der Anlagen bedient sich die Northvolt Project Drei GmbH eines externen Dienstleisters, der Adapteo GmbH.

Das Vorhaben sieht die Unterbringung und den Betrieb einer Anlage für modulare Unterkünfte einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur temporären Unterbringung von Personal, das auf der Baustelle der geplanten Batteriezellfabrik der Fa. Northvolt Drei Project GmbH eingesetzt wird, vor.

Nebst der übergeordneten planerischen Konzeption zeigt sich das städtebauliche Konzept zum Vorhaben auf der Fläche folgendermaßen:



Abb.:
Städtebauliches Konzept als Grundlage für
den VEP (AC Planergruppe, Januar 2024)

Erschließung und Mobilitätskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt abgehend von der Rendsburger Straße (B 203) über den Südermoorweg. Die Kraftfahrzeuge (Kfz) werden direkt auf der Fläche auf einem Sammelparkplatz abgefangen. Es werden 213 Kfz-Stellplätze angelegt. Die Erschließung ist auch für die Ver- und Entsorgungsträger zu wählen, z.B. Müllabfuhr. Über die entsprechende Zufahrt vom Südermoorweg wird die Fläche auch für den Rad- und Fußgängerverkehr erschlossen.

Es ist erklärtes Ziel, den Großteil der anfallenden Fahrten über einen Busshuttle abzuwickeln. Dafür wird auf dem Vorhabengelände eine Haltestelle eingerichtet. Der Busshuttle wird zeitlich abgestimmt auf das Schichtsystem des Baustellenpersonals. Fahrten über den motorisierten Individualverkehr werden nur im Ausnahmefall erforderlich sein.

Fahrradstellflächen werden vor jedem Unterkunftsmodul vorgesehen.

Nutzungskonzept

Auf der Fläche in Süderholm werden durch die Module rund 16.000 m² Wohn-/Unterbringungs- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt. Dies geschieht in 18 Holzmodul-Häusern für bis zu 850 Personen. Die Module werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Grundrisse und Ansichten können dem VEP entnommen werden.

Die Module Typ A und Typ B dienen der Unterbringung und stellen vornehmlich Schlafräumlichkeiten und Sanitäranlagen bereit. Je Ebene werden Gemeinschaftsräumlichkeiten (Fernsehräume) und Kochmöglichkeiten errichtet.

Im Rezeptionsgebäude, das sich an der Grundstückszufahrt befindet, werden weitere Services wie Rezeption, Büroräume, ein Multifunktionsraum, eine Waschküche, Fitnessstudio und ein Minimarkt zum Einkaufen untergebracht.

An Freizeiteinrichtungen werden auf der Fläche neben Aufenthaltsflächen, die der Erholung dienen (Bänke), weitere Flächen für die Gemeinschaft und die sportliche Betätigung vorgehalten. Für sportliche Aktivitäten werden Tischtennisplatten, ein Fußballplatz und ein Volleyballfeld ange-dacht. Auch Grillplätze werden geplant.

Das Fußball- und Volleyballfeld sollen im südlichen Teilbereich des Vorhabengebietes angelegt werden.

Gestaltung und bautechnische Ausbildung

Bauwerk Typ A: Länge: 47,69m Breite: 9,56m

Bauwerk Typ B: Länge: 38,74m Breite: 9,56m

Rezeptionsgebäude: Länge: 23,99m Breite: 8,44m



Abb.: Standardansichten zum Modul Typ A (Architektin Geißel-Born, Februar 2024; o.M.)

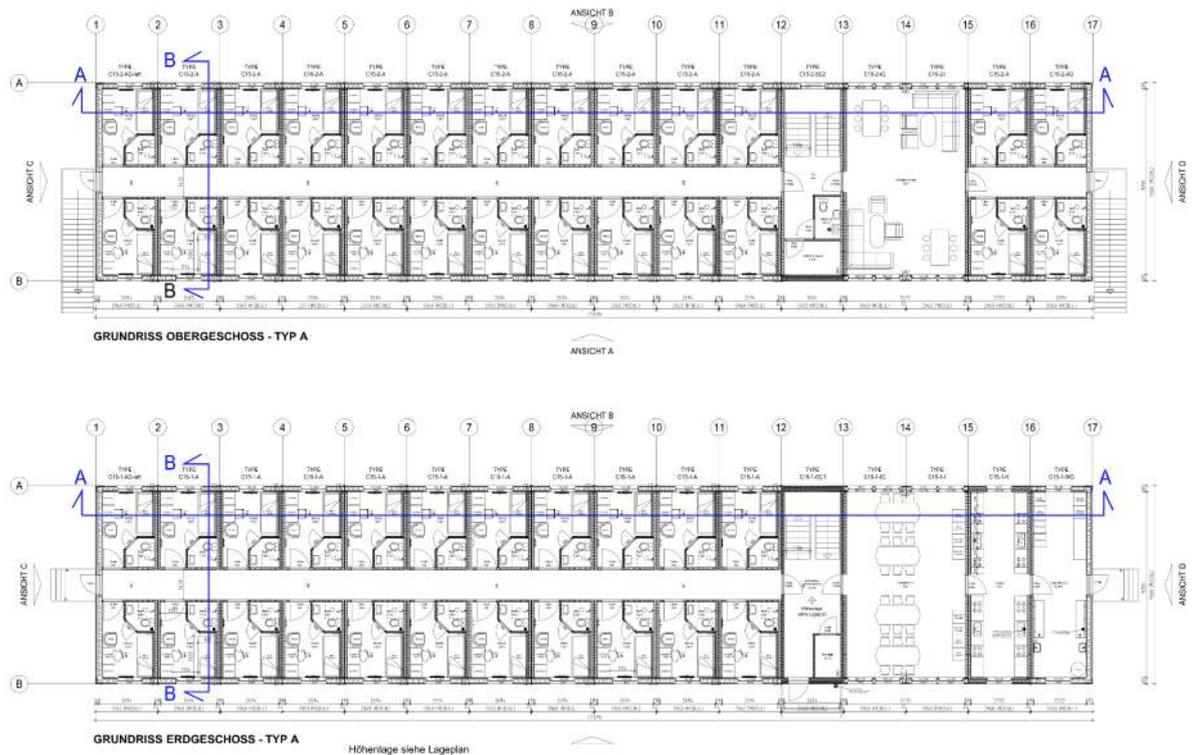


Abb.: Regelgrundrisse zum Modul Typ A (Architektin Geißel-Born, Februar 2024; o.M.)

Alle Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Es wird sich um Holzmodul-Häuser handeln. Die Module Typ A und Typ B werden in grauer Holzfassadenschalung versehen. Das Rezeptionsgebäude wird abgesetzt von den anderen Modulen als Vorhangfassade bzw. Hybrid-Fassade in grauer Strukturierung erstellt.



Abb.: Beispiele zur Fassadengestaltung (Northvolt Drei Project GmbH, Adapteo GmbH)

Bei der Fahrerschließung handelt es sich um temporäre Zuwegungen, die für die Standzeit der Module erhalten und anschließend rückgebaut werden. Die Fahrerschließung wird aus einer 0,25

m dicken Schotterlage, einer 10 bis 12 cm dicken Tragschicht und Rasengittersteinen im Bereich der Wohncontainer sowie einer 0,05 m dicken Asphaltsschicht auf den Hauptwegen aufgebaut.

Das Vorhaben ist auf die Dauer der Baustelle der Batteriezellfabrik an der BAB 23 Heide-Nord beschränkt. Nach Ablauf der Frist bzw. Fertigstellung der Baustelle werden die temporären Unterkünfte sowie die damit verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Erschließungsstraßen und -wege vollständig zurückgebaut. Da das Instrumentarium eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt wird, werden keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt mit Beendigung der Baustelle.

Die Fläche wird von der Stadt Heide im Rahmen einer Quartiersentwicklung von Gewerbe- und Wohnbaufläche für eine Folgenutzung vorgesehen. Im Rahmen der Folgenutzung sind die erforderlichen Anschlüsse, Straßen und weitere planerische Themen bezogen auf die dann angedachte Nutzung neu zu untersuchen und herzustellen.

7 Begründung der Darstellungen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet erfolgt die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“.

Diese Darstellung erfolgt, damit sich der vorhabenbezogene B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klargestellt, dass hier Nutzungen vorgesehen sind, die lediglich für ein konkretes Vorhaben passend sind. Die dargestellte Nutzung entspricht der im VEP sowie im B-Plan Nr. 86 geplanten festgesetzten Nutzung.

Für eine langfristige Folgenutzung der Fläche - aktuell angedacht: Entwicklung eines neuen Quartiers aus Gewerbe- und Wohnbauflächen - wird eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Diese Folgenutzung kann insbesondere aus den Gründen der zeitlichen Befristung der temporären Unterkünfte und dem damit einhergehenden Ausschluss der Nutzungsart „Wohnen“ per Definition zum aktuellen Zeitpunkt nicht dargestellt werden.

Untersuchungen bezüglich möglicher Nutzungseinschränkungen auf der Fläche durch Schall- und/oder Geruchsimmissionen werden derzeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 86 vorgenommen.

8 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zu dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 86 wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Northvolt Drei Project GmbH als Vorhabenträger und der Stadt Heide vorbereitet.

Über den Bebauungsplan hinausgehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag gesichert. Hierzu zählen die Festlegung des Vorhabengebietes, die Beschreibung des Vorhabens, die Übernahme der Verpflichtung zu der Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, die Fristen für die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Tragung der Planungs- und der Erschließungskosten.

9 Fachgutachten

9.1 Immissionsschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen. Aufgrund dessen werden im Rahmen der Bauleitplanung Fachgutachten bzw. Stellungnahmen zur Einschätzung von Immissionen eingeholt:

Schallimmissionen durch Verkehre auf der B 203 sowie planinduzierte Effekte (z.B. Freizeitlärm)

Eine lärmtechnische Untersuchung wird von Moeller Operating Engineering GmbH erstellt. Diese untersucht die vorliegende Planung im Hinblick auf Verkehrslärm von der Bundesstraße B 203 sowie im Hinblick auf aus dem Plangebiet heraus entstehende Lärmbelastungen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine private Pferdehaltung. Weiter befindet sich in ca. 250 m östlicher Entfernung auf dem Flurstück 106 Flur 41 eine Reitanlage. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich nach Osten in einer Entfernung von 470 m und weiter (Flurstück 119 Flur 38, Flurstück 69 Flur 41).

Sofern sich die Ergebnisse des Luftimmissionsgutachtens der Batteriefabrik in Bezug auf die meteorologischen Verhältnisse auf die Flächen in Süderholm übertragen lassen, so sind nach Auswertung der Bezugsstation Hohn folgende Daten abrufbar: „Die Auswertung der an der Bezugsstation Hohn gemessenen meteorologischen Daten zeigt, dass südwestliche Winde vorherrschend sind mit einem sekundären Maximum aus Ost.“

Aufgrund der vorherrschenden Südwestwinde wird für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht von relevanten Geruchsimmissionen der östlich gelegenen Pferdehaltungen und landwirtschaftlichen Betriebe ausgegangen. Es wird derzeit im Rahmen der Bauleitplanung für die Baustellenunterkunft keine gutachterliche Untersuchung für notwendig erachtet.

9.2 Verkehr

Für das Vorhaben wurde eine verkehrliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Wasserverkehrskontor (WVK) erstellt, um die verkehrliche Leistungsfähigkeit der direkt betroffenen Bundesstraße B 203 (Rendsburger Straße) sowie des Südermoorwegs bei Umsetzung der temporären Unterkunft mit einer Auslastung von 850 Betten zu untersuchen. Die verkehrliche Erschließung soll über den Südermoorweg und von dort zur Rendsburger Straße (B 203) eingerichtet werden.

Die Verkehrsanalyse zur Bewertung wird auf Grundlage der Dauerzählstelle 1820-1125 (in der Rendsburger Straße (B 203) zwischen der Hamburger Straße (L 316) und der Süderholmer Straße (K 41)) der Bundesanstalt für Straßenwesen vorgenommen. Die aktuellsten Verkehrszahlen sind aus dem Jahr 2020 verfügbar.

Folgende Zusammenfassung wird der verkehrlichen Stellungnahme entnommen:

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des temporären Wohncamps mit bis zu 850 Betten am Südermoorweg. Entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung sind keine baulichen Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am erschließungsrelevanten Knotenpunkt Rendsburger Straße (B 203) / Südermoorweg notwendig.“

Mit der Einrichtung eines Shuttleservices in den Spitzenzeiten, eines Fahrradverleihs mit E-Bikes und der Motivation zur Bildung von Fahrgemeinschaften kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen auch bei einer Vollbelegung des Camps auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Erhöhung der Verkehrsstärke um bis zu 99 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde entspricht etwa 1 bis 2 Pkw je Minute mehr und ist im weiteren Streckennetz kaum wahrnehmbar und damit unterhalb der Relevanzschwelle.“

Ergänzende Ausführungen können der verkehrlichen Stellungnahme entnommen werden.

9.3 Baugrund und Versickerung

Zur Abschätzung der Gründungsverhältnisse für die temporären Wohncontainer wurde ein geotechnisches Gutachten durch die IGB Ingenieurgesellschaft angefertigt. Zusätzlich stellt das geotechnische Gutachten Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens fest, sodass mit diesen Ergebnissen ein schlüssiges Entwässerungskonzept vorgelegt werden kann.

Das geotechnische Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Unterhalb der oberflächennahen Auffüllungen wurden Sande erkundet. Diese werden von bindigen Geschiebeböden unterlagert. Die erkundeten Schichten variieren über die Untersuchungsfläche stark in ihrer Tiefenlage und Mächtigkeit. Die erkundeten oberflächennahen Sande sind überwiegend grundwasserführend. Die nach Abschluss der Bohrarbeiten in den offenen Bohrlöchern gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 0,7 m u. GOK und 4,7 m u. GOK, entsprechend Höhen zwischen rd. + 11,4 m NHN und + 14,8 m NHN. Dabei steht das Wasser unterhalb von bindigen Deckschichten leicht gespannt an.

Auf der Grundlage der vorliegenden Daten wird der Bemessungswasserstand auf Höhe der geplanten GOK festgelegt. Sofern eine ausreichende Entwässerung der aufgebrachten Schichten sichergestellt ist, kann der Bemessungswasserstand auf Höhe der aktuellen GOK angesetzt werden.

Die geplanten Container können auf einem 0,25 m mächtigen Schotterpolster und einer Einbindung der Fundamente in Schotter von zusätzlich 0,32 m flach gegründet werden. Die Verkehrsflächen können entsprechend den Planerangaben (0,25 m dicke Schotterlage, 10 bis 12 cm dicke Tragschicht und Rasengittersteinen im Bereich der Wohncontainer sowie 0,05 m dicke Asphalt-schicht auf den Hauptwegen) aufgebaut werden. Dabei ist ein ausreichendes Dränsystem zu dimensionieren, da die auf dem Baufeld erkundeten Untergrundverhältnisse mit den hoch anstehenden gering wasserdurchlässigen bindigen Böden oder hohen Grundwasserständen für eine Versickerung überwiegend nicht geeignet sind.

Das Oberflächenwasser muss mit den Dränleitungen gefasst und in eine geeignete Vorflut oder den Kanal eingeleitet werden. Im Bereich der geplanten Wohn- und Verkehrsflächen kann das Niederschlagswasser bei den angetroffenen Untergrundverhältnissen sowie geplanten Geländehöhen nicht frei versickern. Entsprechend liegt der Bemessungstauwasserstand in den Füllböden der Geländeaufhöhung auf Höhe der geplanten Geländeoberkante. Deshalb ist zur Trockenhaltung der Bauwerke ein Dränsystem vorzusehen. Das gefasste Wasser sollte dem bestehenden Dränsystem der Agrarflächen zugeführt werden. In den Verkehrs- und Parkflächen sind Dränstränge zu verlegen. Die Dränleitungen sind mit einem Vlies einzuschlagen und an die Entwässerungsgräben anzuschließen. Ggf. sind in Ergänzung zu den Bestandsgräben weitere offene Gräben vorzusehen.

Weiter ist davon auszugehen, dass der Oberboden unterhalb der Verkehrsflächen und Wohncontainern als stabilisierende Schicht erhalten bleibt und der Aufbau gemäß den Gründungsempfehlungen erfolgt. Dadurch steht der Oberboden nach dem Rückbau der Verkehrsflächen und Wohncontainer mit annähernd gleichbleibenden Bodenfunktionen wieder an Ort und Stelle zur Verfü-

gung. Neben den bautechnischen Nachteilen durch die fehlende stabilisierende Wirkung des Oberbodens würde ein Abschieben des Oberbodens zudem teilweise nah darunter anstehenden bindigen Böden freilegen, die empfindlicher gegenüber mechanischen Einwirkungen sind.“

Zudem wurde durch IGB ein Vermerk zum Umgang mit dem Oberboden verfasst. In diesem werden die bodenkundlichen Randbedingungen, wie nachfolgend dargestellt, erläutert sowie anschließend zwei Varianten zum Umgang mit dem Oberboden bei Realisierung des Vorhabens.

„Unterhalb der aktuellen Geländeoberkante stehen überwiegend sandige Böden als Ausgangslockergestein des Oberbodens an. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der sandige Oberboden humusangereichert. Die humusangereicherte Schicht hat im Sinne des § 2 Abschnitt 2 des BBodSchG eine wesentliche Funktion in Wasser- und Nährstoffkreisläufen.

Durch landwirtschaftliche Vornutzung des Planungsgebietes wurden die geländenah anstehenden Schichten einerseits durch die Landmaschinen verdichtet, andererseits durch die Bodenbearbeitung regelmäßig aufgelockert. Dies führte zu Bodengefügeänderungen und tlw. zu Bodenverdichtungen.

Prinzipiell sind bindige Böden gegen mechanische Einwirkungen empfindlicher als rollige Böden und neigen dazu, deren Porenfunktionen zu verlieren. Zudem wurde zuletzt Mais angebaut und seitdem liegt die Fläche brach. Aufgrund der großen Standweite zwischen den Maispflanzen ist die Geländeoberfläche beim Zeitpunkt der Bearbeitung des vorliegenden Berichtes nahezu unbedeckt. Eine geschlossene Pflanzendecke konnte noch nicht gebildet werden. Somit ist eine Verschlammung des Oberbodens durch anfallenden Niederschlag beschleunigt.

Variante 1: Belassen des Oberbodens

Unterhalb des sandigen Oberbodens stehen bereichsweise oberflächennah die bindigen Geschiebelehmschichten, die gegen mechanische Einwirkungen empfindlicher sind und dazu neigen aufzuweichen. Beim Belassen des Oberbodens werden die darunterliegenden bindigen Schichten vor mechanischen Einwirkungen geschützt. Dadurch minimiert sich auch das Risiko der Unterbodenverdichtung mit einhergehender irreversiblen Aggregatneustrukturierung.

Der Oberboden wurde mit unterschiedlichen Mächtigkeiten angetroffen. Bei einem evtl. Ausbau des Oberbodens ist eine Trennung zwischen Ober- und Unterboden während der Erdarbeiten schwierig. Somit besteht die Gefahr, dass sich Ober- und Unterboden beim Ausbau und der Aufhaltung vermischen. Zudem können die Bodenhalde vor Ort oder außerhalb des Planungsgebietes entfallen. Sofern der Oberboden belassen wird, wird der bleibende Oberboden durch die temporäre Wohnanlage versiegelt und dadurch konserviert. Bei einer evtl. späteren Entsiegelung der Fläche steht der Oberboden mit annähernd gleichbleibenden Bodenfunktionen wieder an Ort und Stelle zur Verfügung. Voraussetzung ist hierfür, dass eine Trennlage auf dem Oberboden verlegt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A. Aufgrund der mit der Tiefe abnehmenden schluffigen Anteile, verfügt der Ah-Horizont (Oberboden) über eine gewisse Adsorptionsfläche und somit über eine natürliche Schutzfunktion gegen Einwaschung von Verunreinigungen. Wird mit dem Oberboden eine geringer durchlässige Schicht abgeschoben, erhöht sich das Risiko einer Kontamination der unteren Bereiche und folglich ggf. des Grundwassers.

Variante 2: Abschieben des Oberbodens

Sofern der Oberboden abgeschoben wird, werden die tlw. darunterliegenden gegen mechanische Einwirkungen empfindlichen bindigen Schichten freigelegt. Somit können irreversible physikalische Bodenveränderungen einhergehend mit Unterbodenverdichtung hervorgerufen werden. Sofern der Oberboden ausgebaut wird, sollten die oberflächennah anstehenden bindigen Schichten durch den Einbau ausreichend mächtiger Füllboden geschützt werden. Zudem ist zu beachten, dass ggf. zusätzliche Tragschichten eingebaut werden müssen, um die Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens zu gewährleisten. Dies verursacht eine zusätzliche Belastung des Bodens.

Aufgrund der mit unterschiedlicher Mächtigkeit anstehenden Oberboden ist auf eine sorgfältige fachgerechte Separierung des Ober- und Unterbodens besonders zu achten. Eine Bodenmischung unterschiedlichen Schichten ist stets zu vermeiden. Der ausgebaut Oberboden sollte seitlich auf dem Baufeld für eine Wiederverwertung gelagert werden. Der Platzbedarf des auszubauenden Oberbodens sollte planerisch geprüft werden. Die Höhe der Bodenmieten sollte maximal 2 m betragen. Sofern die Platzverhältnisse zur Zwischenlagerung des Oberbodens auf der vorhandenen Fläche nicht ausreichend sind, wäre Oberboden an anderen Orten zwischenzulagern.

Sofern der Oberboden abgeschoben wird, empfehlen wir zunächst den Oberboden orientierend auf Schadstoffe zu untersuchen. Bei Böden mit landwirtschaftlicher Vornutzung können höhere Pestizidgehalte vorhanden sein. Dies ist bei einer Wiederverwendung des Oberbodens zu beachten. Ggf. ist dann eine Beseitigung des Oberbodens erforderlich.“

Die IGB Ingenieurgesellschaft mbH kommt zu folgender Bewertung:

„Aus bautechnischer Sicht können beide Varianten zum Umgang mit dem Oberboden in Betracht gezogen werden. Die Vor- und Nachteile des Belassens/Abschiebens des Oberbodens wurden in der Variantenuntersuchung beschrieben. Aus bodenkundlicher Sicht können in Bezug auf den Schutz des Bodens beide Varianten zur Ausführung kommen. Mischformen der beiden Varianten, die z. B. aufgrund der Geländeneigung sinnvoll sein können, sind ebenfalls möglich.

Die Variante 2, bei der der Oberboden abgeschoben wird, bedeutet aus unserer Sicht ein höheres Risiko in Bezug auf die Bebaubarkeit und den Bodenschutz. Sie erfordert daher eine intensivere bodenkundliche Baubegleitung mit Blick auf die Trennung von Ober- und Unterboden und die fachgerechte Zwischenlagerung. Sofern der Oberboden bei Variante 2 aus Platzgründen nicht auf der eigentlichen Fläche zwischengelagert werden kann, ist ein zusätzlicher Bodentransport zu Ersatzflächen erforderlich.

In Bezug auf die archäologische Bedeutung des Untergrundes ist ein möglichst geringer Eingriff in den Oberboden zu bevorzugen. Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der beiden betrachteten Varianten ist aus unserer Sicht die Variante 1 - Belassen des Oberbodens zu bevorzugen.“

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf Grundlage des Vermerks den Empfehlungen von IGB zu folgen. Die Planungen werden daher mit Variante 1 „Belassen des Oberbodens“ vorangetrieben.

9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum bisherigen Planungsstand wurde ein Florabericht mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme durch BioConsult SH erstellt. Dieser untersuchte auf Grundlage einer Biotopkartierung am 29.06.2022 sowohl die vom Plangeltungsbereich umfasste Fläche als auch davon süd- und südöst-

lich liegende Flächen. Die Auswertung der Biootypen erfolgte gemäß der Kartieranleitung und erläuterten Standardliste der Biootypen Schleswig-Holsteins.

Aus dem Florabericht geht Folgendes hervor:

Auf der begutachteten Fläche wurden elf Biootypen und -komplexe festgestellt, davon unterliegen innerhalb des Plangeltungsbereichs die folgenden fünf Biootypen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG:

- Eutrophes Kleingewässer (Fke)
- Typischer Knick (Hwy)
- Knick mit gebietsfremden Gehölzen (HWx)
- Gehölzfreier Knickwall (Hwo)
- Sonstiger Bruchwald (WBy)



In der Zusammenfassung wurde zudem eine Habitateignung für folgende Tiergruppen festgestellt:

„Fledermäuse:

Jagdhabitats über Grünland, der Ruderalflur und im Bruchwald. Eignung für Sommerquartiere bzw. Wochenstuben in allen Überhängen < 30 cm BHD. Eignung für Winterquartiere in Bäumen mit mehr als 50 cm BHD und Flugstraßen entlang von Knickstrukturen.

Vögel:

Eignung für die Gilde der Gehölzbrüter, inkl. Groß- und Greifvögel in den Gehölzstrukturen (Knicks und Bruchwald). Eignung für Offenlandbrüter in Acker- und Grünländern.

Amphibien:

Laichhabitat im eutrophen Kleingewässer. Tagesverstecke im Ruderalflur-Komplex und Überwinterungshabitats im Bruchwald.“

Im weiteren Verfahren wird zur Beurteilung der Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG – bezogen auf das durch den VEP konkret vorliegende Vorhaben – ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Baustellenunterkunft einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zu der Unterbringung von maximal 850 Beschäftigten auf der Baustelle für das Batteriezellenwerk in Lohe-Rickelshof und Norderwörden.

Eine Baustelle in sich ist zeitlich begrenzt, sodass sich aus der Gebietskategorie „Baustellenunterkunft“ ableiten lässt, dass es sich um eine Unterkunft handelt, die für den befristeten Zeitraum einer – im weiteren genauer beschriebenen – Baustelle errichtet wird. Zusätzliche Regelungen zur zeitlichen Befristung und Anzahl der maximal unterzubringenden Personen werden im Durchführungsvertrag vorgenommen. Aus genannten Gründen werden keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt.

Entsprechend des Vorhabenbezugs (wie im VEP dargestellt) werden die beabsichtigten Nutzungen als zulässig erklärt. Es handelt sich dabei um Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Baustellenunterkunft erforderlich sind. Hierzu zählen Flächen für Versorgungsanlagen wie Abfallsammelplätze, Wasser-, Elektrizitäts- und Wärmeversorgungsanlagen, Abwasserentsorgungsanlagen, Telekommunikationsanlagen. Diese Anlagen und Einrichtungen stellen für den bezeichneten Personenkreis die Hauptnutzung dar, aus der sich die Gebietskategorie ergibt.

Weiter werden Freiflächen für Freizeitaktivitäten verteilt auf dem Gelände vorgesehen. U.a. sind Tischtennisplatten, gemeinschaftliche Flächen und Grillplätze innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Flächenintensivere Freizeitflächen für ein Fußballkleinspielfeld oder Volleyballfeld sollen im südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Da dem untergebrachten Baustellenpersonal verschiedene Service- und Versorgungsangebote direkt vor Ort betreiberseitig angeboten werden sollen, werden die dafür vorgesehenen Nutzungen untergeordnet und nur der Betreuung, Verpflegung und Versorgung der Benutzer der Baustellenunterkunft innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Der Nutzungskatalog umfasst hierzu

Räume wie Empfang, Kiosk, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Fitnessräume, Büro- und Besprechungsräume.

Erläuterung zum Abweichen von der Gebietskategorie nach § 4 BauNVO:

Bei dem Sonstigen Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ handelt es sich um Flächen zur Unterbringung von Personal, das auf der Baustelle der geplanten Batteriezellfabrik in den Gemeinden Nordwöhrden und Lohe-Rickelshof eingesetzt werden soll. Die Unterbringung erfolgt in zweigeschossigen Containern mit Einzelzimmern und gemeinschaftlichen Koch- und Essräumen. Die Unterbringung ist auf die geplante Bauzeit der Batteriefabrik beschränkt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Unterkunft wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der nach Ablauf einer angelegten Frist aufgehoben wird. Der Durchführungsvertrag regelt, dass nach Ablauf der Frist (oder innerhalb der Frist?) sämtliche mit der Unterkunft verbundenen Hochbauten und technischen Anlagen zurückzubauen sind. Es werden in diesem Zuge jedoch keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt. Die klare zeitliche Limitierung sowie ergänzend die Tatsache, dass keine eigenen Häuslichkeiten entstehen werden, hat zur Folge, dass die im Geltungsbereich geplante Nutzung nicht als „Wohnen“ bezeichnet werden kann. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wird das Wohnen definiert als „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVwVG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302.95).

Während bei der oben beschriebenen Form der Unterbringung schon in Zweifel gezogen werden muss, ob es sich dabei um eine „Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises“ handelt, ist eine „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ vor dem Hintergrund der befristeten Nutzung eindeutig nicht gegeben, da ein wechselnder Beschäftigtenkreis über voraussichtlich jeweils wenige Wochen/ Monate vor Ort untergebracht sein wird.

Dies hat zur Folge, dass an die Unterkunft keine Anforderungen gestellt werden können / müssen, die mit denen an Allgemeine Wohngebiete vergleichbar sind oder dessen Nutzungskatalog entsprechen. Gemäß dem oben aufgeführten Nichtzutreffen des „Wohnens“ wäre eine Unterbringung in Beherbergungsbetrieben vergleichbar, die auch in Gewerbegebieten zulässig sind und somit insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen vergleichsweise herangezogen werden könnten.

10.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 BauGB ist die Northvolt Drei Project GmbH. Bauherrin im Sinne des § 53 LBO und Betreiberin ist die Adapteo GmbH.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich aus dem konkreten Vorhabenbezug. Eine übliche zulässige Überschreitung um 50 vom Hundert durch Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eingeplant.

10.4 Höhenentwicklung

Maximale Gebäudehöhe

Wie im VEP dargestellt ist mit dem Vorhaben eine Errichtung in zweigeschossiger Modulbauweise vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind u.a. den Darstellungen des VEP über die Gebäudeansichten und die Geländeschnitte zu entnehmen.

Um die Höhenentwicklung im Vorhabengebiet zusätzlich zu sichern, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Maximalhöhe ergibt sich durch eine zumeist einseitige Geländeaufschüttung unterhalb der Modulbaukörper aufgrund des abfallenden Geländes (siehe dazu Geländeschnitte im VEP). Einseitig wird somit für Einzelmodule eine Gebäudehöhe von 8,2 m zwischen aktuell bestehender Geländeoberkante und Gebäudeoberkante erforderlich. Es wird ein zusätzlicher geringfügiger Spielraum von 30 cm gewährt. Der konkrete Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren definiert und entsprechend festgesetzt. Die Höhen lassen weiter keine dreigeschossige Bauweise zu.

10.5 Bauweise

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht die Umsetzung der dem Vorhaben zugrundeliegenden Grundrisse der Modulbauten, die eine Überschreitung der gemäß offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m erforderlich machen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zu einem zusammenhängenden Baufeld – um die im VEP vorgesehenen Modulbauten herum gesetzt – zusammengefasst, um nicht für jedes Gebäude einzelne Baufelder zu schaffen. Die städtebauliche Figur ergibt sich aus dem VEP. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m wird eingehalten.

Ausschließlich die Anlage von Stellplätzen, erforderlichen Zuwegungen, Abstellflächen, Sammelplätzen und Freizeitflächen wird außerhalb der Baugrenzen als zulässig erklärt. Die Lage dieser Nutzungen wird im VEP dargestellt.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet werden zur Führung und Wartung zu verlegender bzw. geplanter Leitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt. Begünstigt wird für das GFL -Trafo- der Stromversorger und für das GFL -Trinkwasser- der Wasserversorger.

10.7 Verkehrsflächen

Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dies geschieht, weil hier Maßnahmen zur Erschließung des Vorhabengebietes erforderlich sind.

Die baulichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Erschließungsplanung konkretisiert.

11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

11.1 Erhalt von Knicks

Die vorhandenen Knicks sollen langfristig als gesetzlich geschützte Biotope erhalten bleiben. Zur Sicherung dieser Strukturen werden die Knicks mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht in entsprechender Anwendung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

11.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der fachgerechten Knickpflege wäre auch die Beseitigung von Überhältern in bestimmten Abständen zulässig. Aufgrund der hohen Wertigkeit der alten Eichen in dem westlichen und südlichen Knick werden die einzelnen Überhälter zusätzlich mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen, um sicherzustellen, dass diese Bäume nicht gefällt werden dürfen.

Entlang der nördlichen Grenze werden die vorhandenen Bäume trotz ihres schlechten Gesundheitszustandes zum Erhalt festgesetzt, um die vorhandenen Grünstrukturen als - wenn auch sehr lückige - Eingrünung des Plangebietes zu nutzen.

11.3 Knickschutzstreifen

Es werden 5,0 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, um Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks zu vermeiden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig. Die Knickschutzstreifen sind durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege zu extensivem Grünland zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen sind zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Knickschutzstreifen sind durch einen Zaun von der baulich genutzten Fläche abgetrennt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine durchgehende Einzäunung des Sonstigen Sondergebietes vor, der die Knickschutzstreifen ausspart.

11.4 Regenrückhaltung

Wird ggf. im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

11.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.

12 Gestalterische Festsetzungen

12.1 Fassaden

Zur einheitlichen Gestaltung und einem ordentlichen Erscheinungsbild der Gesamtanlage werden gestalterische Festsetzungen für die Gebäudemodule getroffen. Das Rezeptionsgebäude - Modul C - hebt sich in seinem Standort (Einfahrt zum Gelände) sowie der geplanten Nutzung von den Gebäudemodulen Typ A und Typ B ab, weshalb eine differenzierte Fassadentextur festgesetzt wird. Der Gesamteindruck bleibt durch die farblich ähnliche Gestaltung gewahrt.

13 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Südermoorweg. Vom Südermoorweg erfolgt der Abfluss der Verkehre auf die Rendsburger Straße, die als Bundesstraße 203 dem übergeordneten Straßennetz angehört.

Die Stellplatzanlage orientiert sich zur Grundstückszufahrt am Südermoorweg. Dies ist die einzige Erschließung des Grundstücks und wird somit auch für die Fuß- und Radverkehre genutzt werden. Die Feuerwehrezufahrt sowie Zufahrten für Ver- und Entsorgungsunternehmen werden ebenfalls über die im VEP dargestellte Zufahrt realisiert. Die Stellplatzanlage wird als Umfahrung in Form einer Ringschließung, u.a. auch für den Shuttle-Bus, ausgeführt.

Weitere Erschließungsflächen auf dem Gelände werden nicht öffentlich zugänglich sein. Eine Zugänglichkeit und Über- und Umfahrbarkeit sowie Aufstellflächen für Notfallfahrzeuge sind vorgesehen.

Mit der Erarbeitung der konkreten Erschließungsplanung zum Vorhaben deutet sich an, dass zur gesicherten Erschließung des Vorhabengebietes die bauliche Erweiterung der Straße Südermoorweg auf eine Breite von 6 m erforderlich wird. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden daher gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 einbezogen.

14 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die direkte Erweiterung vorhandener Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und Anschlüsse für die Telekommunikation.

14.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Südermoorweg mit Anschluss an das Plangebiet unterhalb von Modul 12 unterirdisch auf das Gelände mit Anschluss an den Wasserzählerschacht. An dieser Stelle wird ein GFL eingerichtet.

14.2 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist übergangsweise eine überirdisch platzierte kleine Kläranlage mit Einleitung in die Vorflut südlich von Modul 12 vorgesehen. Langfristig wird der Bau einer städtischen Druckrohrleitung verfolgt, an die dann angeschlossen wird.

14.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenversickerung erfolgt mittels Dränagen und der Einleitung in die umliegenden Vorfluter.

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

14.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt mittels eines Transformators. Von diesem ist eine sternförmige Versorgung an die einzelnen Module vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt elektrisch.

14.5 Telekommunikation

Für die Leitungen der Telekommunikation werden Ringleerrohre zur nachträglichen Installation vorgehalten.

14.6 Abfallbeseitigung

Es wird ein Abfallsammelplatz an der Parkplatzumfahrung vorgesehen. Die städtischen Müllentsorgungsunternehmen werden somit bis an den Abfallsammelplatz heranfahren und anschließend die Umfahrung nutzen können.

14.7 Brandschutz

Zugänglichkeit und Sammelstellen

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Rendsburger Straße und den Südermoorweg hin zum Parkplatz. Alle Gebäude werden mittels befestigter Zuwegung miteinander verbunden. Die Gebäude sind freistehend mit mehr als 5 m Abstand zur Nachbarbebauung.

Sammelstellen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und festzulegen. Das Gelände liegt im Zuständigkeitsbereich der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Heide. Aufgrund der Struktur der Ausrüstung der Feuerwehr kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Flächen für die Feuerwehr

Da der Hauptangriffsweg für die Feuerwehr, in diesem Falle die Haupteingänge, sich von der Straße aus gesehen in einem Abstand von mehr als 50 m befinden, wird die Herstellung von Feuerwehrzufahrten, sowie Aufstellflächen im Sinne der DIN 14090 erforderlich. Dies ist mit der Feuerwehr in einem Ortstermin abzustimmen. Grundsätzlich kann die gesamte öffentliche Straße als Aufstellfläche genutzt werden.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405. Hiernach soll Löschwasser in der Menge von 96m³/h auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf muss durch den öffentlichen Versorger (Grundversorgung) sichergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis der Löschwassermenge wird beim örtlichen Versorger angefordert und im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

15 Flächenbilanz

Sondergebiet „Baustellenunterkunft“	42.160 m ²
Grünflächen	2.011 m ²
Knickschutzstreifen	4.203 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>2.870 m²</u>
Plangeltungsbereich	51.244 m ²

16 Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Freihaltezone nach § 9 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 203, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

16.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und entsprechend zu erhalten und zu pflegen (ordnungsgemäße Knickpflege in entsprechender Anwendung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz).

16.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Heide-Süderholm. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 2. Oktober 2009 ist zu beachten.

16.4 Waldabstand

Außerhalb der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs besteht eine Waldfläche, für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG einzuhalten ist. Der Waldabstand von 30 m wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt im Bereich der geplanten Kleinkläranlage und wurde mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt.

17 Hinweise

17.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 12.03.2024.

TEIL II - UMWELTBERICHT

18 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

18.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist, neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

18.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

19.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Gehölze und gesetzlich geschützte Knicks und Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im weiteren Verfahren wird zum Entwurf eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erarbeitet. Eine vorläufige überschlägige Einschätzung befindet sich in Kapitel 22.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden: Entlang der nördlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Knicks. Diese linearen Gehölzstrukturen werden, in der Planung berücksichtigt und zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden 5,0 m breite Knickschutzstreifen vorgesehen. Es sind keine Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks zu erwarten.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wird im weiteren Verfahren durch Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Die vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden so schonend wie möglich umgesetzt und sind reversibel. Die Nutzung als Baustellenunterkunft ist auf einen Zeitraum begrenzt und wird im Anschluss vollständig zurückgebaut.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Im weiteren Verfahren wird eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt, die die vorliegende Planung im Hinblick auf Verkehrslärm von der Bundesstraße B 203 sowie im Hinblick auf aus dem Plangebiet heraus entstehende Lärmbelastungen untersucht.

WHG (Wasserhaushaltsgesetz):

§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch 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.“

§ 51 Festsetzung von Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

1. Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,

2. das Grundwasser anzureichern oder

3. das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu vermeiden,

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen.“

§ 52 Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,

2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,

a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,

b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,

c) Bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,

3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.“

Der schonende Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wird geprüft, ob und welche Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser in den Bebauungsplan übernommen werden. Es wird ein Entwässerungskonzept unter Anwendung des Erlasses A RW-1 erarbeitet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

19.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

siehe Kapitel 3.5

Landschaftsplan

siehe Kapitel 3.6

19.3 Schutzgebiete

In der weitläufigen Umgebung befinden sich zwei Natura 2000 Schutzgebiete: südlich in ca. 3,2 km Entfernung das FFH-Gebiet „NSG Fieler Moor“ (DE 1820-302) und östlich in ca. 3,4 km Entfernung das FFH-Gebiet „Wald bei Welmbüttel“ (DE 1721-301). Die Schutzgebiete sind nicht durch die vorliegende Planung betroffen.

20 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die neue Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem wird die geplante Bebauung zu einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und zur Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen. Betroffen sind nur Biotoptypen geringer Wertigkeit (Ackerfläche, artenarmes Wirtschaftsgrünland).

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können potenziell entstehen durch die an die Knicks heranrückende Bebauung sowie die Entfernung der oberen Vegetationsschicht der Grünlandfläche. Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wird im weiteren Verfahren durch Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Schalleinwirkungen werden im weiteren Verfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter wird im weiteren Verfahren geprüft. In Kürze finden im Plangebiet archäologische Voruntersuchungen statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

21 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht in Tabellenform dargestellt.

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Flächennutzung • Bewertung: Inanspruchnahme von nicht versiegelten, naturbetonten Flächen ➔ Relevante Auswirkungen auf nicht versiegelte Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan • Biotoptypenkartierung 	-
Schutzgut Boden		
<ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp/ Bodenart • Bewertung: Ertragsfähigkeit, Standortqualität für natürliche Vegetation, Lebensraum für natürliche Pflanzen • Vorbelastungen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 • Bodenkarten 1:25.000 • Bodenbewertung Umweltportal SH • Landschaftsplan • Regionalplan, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan • Geotechnisches Gutachten 	-
Schutzgut Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • Oberflächengewässer • Wasserqualität • Vorflutverhältnisse • Bewertung: Natürlichkeit ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Landschaftsrahmenplan • Regionalplan • Geotechnisches Gutachten 	<ul style="list-style-type: none"> • A-RW1 Nachweis und Entwässerungskonzept
Schutzgut Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima • Klima SH • Klimawandel • Bewertung: raumbedeutende Klimafunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima <p>Luftqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung: raumbedeutende Frischluftfunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH) 	-
Schutzgut Pflanzen		
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzlich geschützte Biotope • Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten) • Besonders und streng ge- 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Biotopkartierung des LfU • Biotopkartierung 	-

<p>geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotop- und Nutzungstypen • Prägende Gehölzstrukturen • Bewertung: Naturnähe, Alter/ Ersetzbarkeit, seltene Arten, Seltenheit des Biotoptyps <p>➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</p>		
Schutzgut Tiere		
<ul style="list-style-type: none"> • Brutvögel • Amphibien • Fledermäuse • Bewertung: Seltenheit des Lebensraums, Vorkommen planrelevanter Arten <p>➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere</p> <p>➔ Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Schutzgut biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbundsystem • Schutzgebiete • Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten • Bewertung: Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars <p>➔ Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben 	-
Schutzgut Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> • Prägende Landschaftsstrukturen bzw. Ortsbildprägende Strukturen • Sichtbeziehungen • Historische Kulturlandschaften • Vorbelastungen • Bewertung: Natürlichkeit, historische Kontinuität, Vielfalt <p>➔ Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung
Schutzgut Mensch		
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen / Wohnumfeld • Erholung • Gesundheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Flächennutzungsplan • Lärmtechnische Untersuchung 	

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung: Wohnfunktion, Erholungswirksamkeit der Landschaft, gesundheitliche Wirkungen der Umgebung ➔ Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume 		
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> • Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale) • Geotope ➔ Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan • Liste der Kulturdenkmale SH 	<ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchungen
Technischer Umweltschutz		
<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgung • Erneuerbare Energien • Gefahrenpotenzial Unfälle ➔ Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt 	<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans 	-
Sonstiges		
<ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben ➔ Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung 	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan, Regionalplan • Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan • Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem • Natura 2000 • Verordnungen (NSG, LSG) 	-

22 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vor.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, wird im Rahmen der grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Untersuchungen über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Dies wird sowohl textlich als auch soweit erforderlich und sinnvoll planzeichnerisch im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Planungen werden voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild führen.

Die maßgeblichen stattfindenden Eingriffe sind Versiegelungen des Bodens und damit einhergehende Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie die Errichtung baulicher Anlagen

in einem bisher unbebauten Landschaftsraum. Darüber wird eine Intensivgrünlandfläche durch die Planung betroffen sein und somit auch Vegetationsbestände beseitigt.

Nach derzeitigem Planungsstand werden bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. einer Überschreitung für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauN-VO um 50 % maximal 25.296 m² Versiegelung für die baulichen Erweiterungen im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustellenunterkunft“ zulässig sein. Gemäß Runderlass wird somit voraussichtlich eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 12.648 m² benötigt.

Voraussichtlich wird für die Sicherung der Erschließung auch eine Verbreiterung des Südermoorweges erforderlich. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die dafür erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen sind ebenfalls als Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Anwendung in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 erfolgen.

Stadt Heide ,

.....

Der Bürgermeister