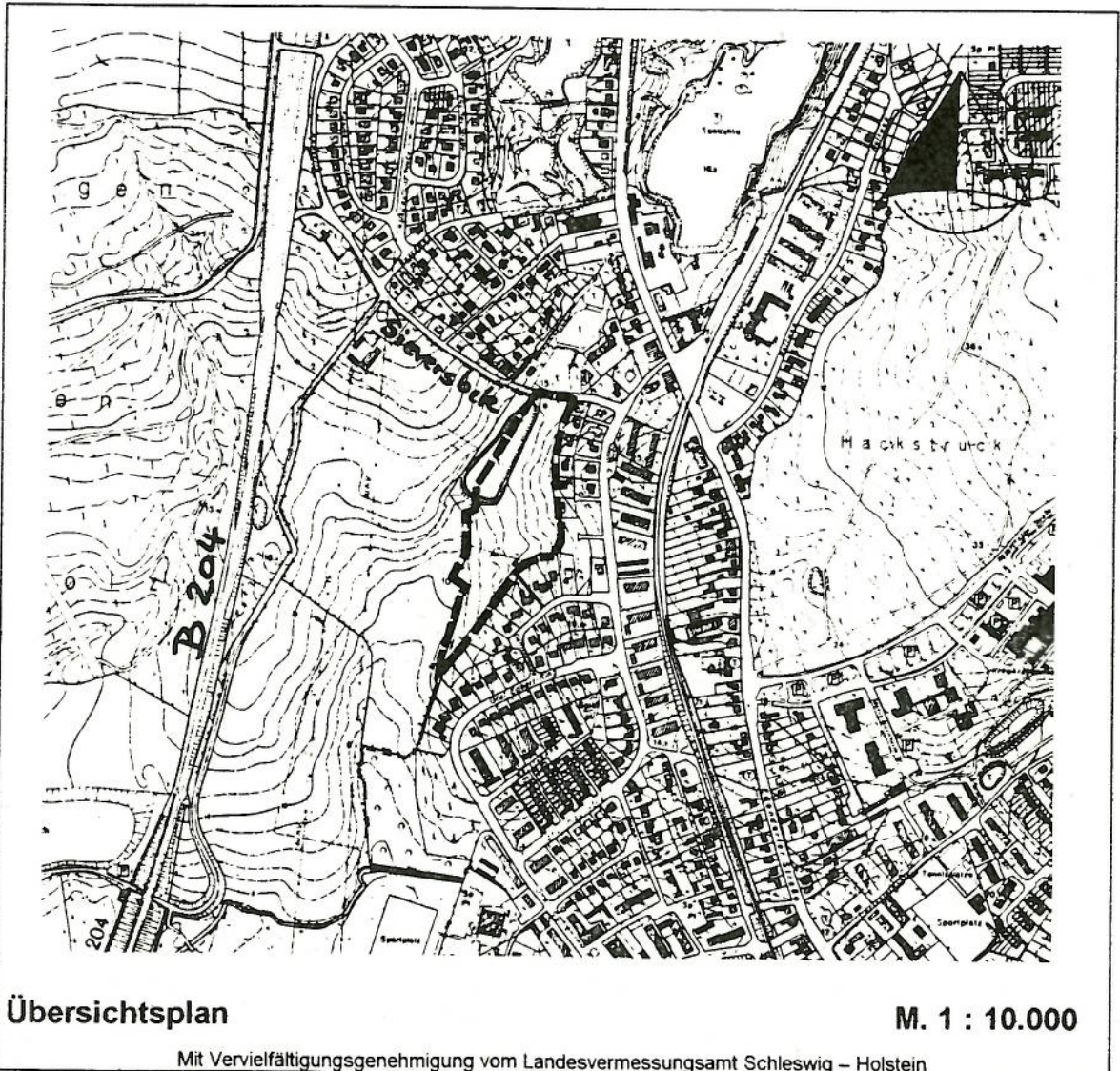


# Begründung

zum

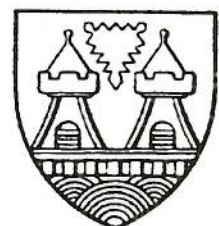
## Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet  
südlich Sieversbek und westl. der Wohnbebauung der Karolingerstr.



# STADT ITZEHOE

Bereich Stadtplanung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Planerische Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Anlaß und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Flächen und Kosten .....</b>	<b>7</b>

### **1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Der Magistrat der Stadt Itzehoe hat in seiner Sitzung am 12.08.1996 den Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet südlich der Straße Sieversbek und westlich der Wohnbebauung der Karolingerstraße gefaßt. Da zwischenzeitlich bekannt wurde, daß der Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam ist, wird das als Änderung begonnene Verfahren mit derselben Gebietsbezeichnung als Neuaufstellungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 109) fortgeführt. Inhaltlich ergeben sich durch die Umbenennung keine Veränderungen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form eines Zwöchigen öffentlichen Aushanges des B-Planvorentwurfes und des ersten Begründungsentwurfes in der Zeit vom 14.10. bis 28.10.1996 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29.09. bis 29.11.1996 durchgeführt. Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben der Planentwurf und der Begründungsentwurf in der Zeit vom 05.05.1997 bis 05.06.1997. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen mußte der Planentwurf jedoch nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet werden. Hierdurch war eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 04.01. bis zum 05.02.1999 statt. Nochmals ausgelegt haben der Plan- sowie der Begründungsentwurf in der Zeit vom 08.12. bis 23.12.1999. Vor dem Hintergrund der relativ geringfügigen Änderungen sowie der überschaubaren Anzahl Betroffener wurde die Dauer der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Verfahrensbeschleunigung auf 2 Wochen verkürzt.

## 2. Planerische Grundlagen

### Flächennutzungsplan:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland aus dem Jahre 1982 stellt den östlichen Teil des Planbereiches als „Grünfläche“ mit der näheren Bezeichnung „Parkanlage“ und den westlichen Teil als „Fläche für die Abwasserbeseitigung - RRB“ dar. Da im B-Plan Nr. 109 keine „öffentliche Grünfläche“, sondern eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ...“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird mit der 44. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes Itzehoe und Umland vollzogen.

Die Stadt Itzehoe betreibt zur Zeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Der am 05.10.1995 von der Ratsversammlung beschlossene Entwurf stellt den östlichen Teil ebenfalls als „Grünfläche - Parkanlage“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, zusätzlich jedoch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Es ist beabsichtigt, den Entwurf des neuen FNP bis zur noch anstehenden erneuten öffentlichen Auslegung dahingehend zu korrigieren, daß ausschließlich eine Maßnahmenfläche dargestellt wird.

### Landschaftsplan:

Im mittlerweile festgestellten Landschaftsplan der Stadt Itzehoe sind die gleichen Darstellungen wie im Flächennutzungsplanentwurf enthalten. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird ausgeführt, daß die Fläche u. a. für den Biotopverbund im Verlauf der verschiedenen Regenrückhaltebecken (von Edendorf kommend und sich in Richtung Süden erstreckend) eine besondere Bedeutung hat.

Die Stadtbiotopkartierung von Itzehoe (1988 und Aktualisierungen) enthält lediglich das städtische Regenrückhaltebecken als Biotop Nr. 15 (Stillgewässer mit Ufersaum).

### Bebauungsplan Nr. 45 bzw. Außenbereich gem. § 35 BauGB:

In dem am 23.07.1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 45 war im betroffenen Bereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an deren Ostseite) und ansonsten eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung - RHB“ festgesetzt. Aufgrund eines zwischenzeitlich bekanntgewordenen Ausfertigungsmangels ist der B-Plan Nr. 45 jedoch unwirksam. Planungsrechtlich ist die ehemals landwirtschaftliche Fläche mit dem Regenrückhaltebecken somit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Parzellierung und Nutzung als Hausgärten wäre nach entsprechender Rechtsprechung (VGH München, Urteil vom 24.11.1994 – 2 B 93.1653) unzulässig.

## 3. Bestand

Das Plangebiet liegt am Westrand der Stadt Itzehoe im Stadtteil Sude-West. Es wird im Norden durch die Straße Sieversbek, im Osten durch die Wohnbebauung der Karolingerstraße und Göttrikstraße und im Westen durch das städtische Regenrückhaltebecken bzw. die landwirtschaftlich genutzten Flächen (ehemals Gemeinde Heiligenstedten) begrenzt.

Die Fläche wurde wahrscheinlich bis Anfang der 70er Jahre durch einen nahegelegenen Edendorfer Landwirt intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nach dessen Betriebsaufgabe erfolgte eine eher extensive Nutzung als Grünland (etwa bis zum Sommer 1996 Beweidung durch ein Pferd). In der südlichen Dreiecksfläche fand eine Biotopentwicklung und in Teilbereichen eine unzulässige Nutzung durch die Anlieger statt.

In Teilbereichen sind landschaftliche Elemente vorhanden, für die mittlerweile ein gesetzlicher Schutz nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz von der zuständigen Naturschutzbehörde festgestellt wurde. Es handelt sich dabei um folgende Biotope:

- ① Sumpfquelle
- ② Erlenbruch (gleichzeitig als Wald gem. Landeswaldgesetz eingestuft)

Die ursprünglich ebenfalls gesetzlich geschützte Biotopfläche Nr. 3 (sonstige Sukzessionsfläche im südlichen Dreieck) wurde 1996 seitens des Landesamtes für Natur und Umwelt (LANU) aus formal-rechtlichen Gründen wieder aus dem Naturschutzbuch gestrichen. Die Eigentümer haben die Flächen kurz darauf umgebrochen. Gem. Mitteilung des LANU vom 27.11.1996 besteht für diese Fläche – unabhängig vom Schutzstatus nach § 15 a – eine „besondere Eignung als Entwicklungsfläche“ nach § 15 Abs. 2 LNatSchG.

Am Nordrand, parallel zur Straße Sieversbek, ist ein geschützter Knick vorhanden.

#### 4. Anlaß und Ziel der Planung

Weder die derzeitige planungsrechtliche Einstufung als landwirtschaftliche Fläche gem. § 35 BauGB noch die ehemalige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 45 (ebenfalls „Fläche für die Landwirtschaft“) entsprechen der planerischen Zielsetzung, wie sie sich aus der aktualisierten Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für diese Bereiche ergibt. Darin wird die Fläche neben dem Regenrückhaltebecken aufgrund ihrer ökologischen Qualität und Lage als „Grünfläche - Parkanlage“ und zugleich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Planung liegt vor allem in der Sicherung der Fläche als bedeutende Grünachse. Im einzelnen sollen durch die Planung

- der Biotopverbund gesichert und verbessert,
- die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt,
- die nötige Pufferzone zwischen den Feuchtbereichen und der Wohnbebauung definiert und
- eine städtebauliche Gliederung erhalten und verbessert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 werden somit, in Anpassung an die aktuellen Entwicklungsziele, die überholten Flächendefinitionen verbindlich korrigiert und eine Vollzugsgrundlage zur nachhaltigen Biotopsicherung und -entwicklung geschaffen. Es wird der übergreifenden städtebaulichen Bedeutung der Fläche Rechnung getragen und der konzeptionelle Zusammenhang mit den westlich angrenzenden, ebenfalls in Überplanung befindlichen Bereichen (B-Plan Nr. 110) sichergestellt. Die Planung dient dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 BauGB) und wird somit von dem Hauptleitsatz städtebaulicher Planungen gestützt.

#### 5. Planinhalt

Die etwa 1,6 ha große Fläche ist (u. a.) aus folgenden Gründen für eine explizit landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet:

- Unmittelbare Nähe zum Wohngebiet,
- vorhandene wertvolle und teilweise sogar gesetzlich geschützten Biotopstrukturen
- direktes Angrenzen an das naturnahe Regenrückhaltebecken
- nicht ausreichende Flächengröße
- zu große Entfernung zu einer bewirtschaftenden Hofstelle,
- z.T. sehr hohe Grundwasserstände und dadurch relativ feuchtes Gelände,
- bewegte Topographie,
- ungünstiger Flächenzuschnitt und letztlich
- vollzogene Parzellierung und Erwerb durch die Anlieger.

Eine Ausweisung als Wohngebiet bzw. als dazugehöriger Hausgartenbereich kommt ebenfalls nicht in Frage. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Struktur und Lage hat die Fläche eine besondere Bedeutung im Hinblick auf

- den Biotopverbund,
- den Artenschutz,
- die Gliederung und Belebung des Ortsbildes,
- den Landschaftshaushalt,
- generelle Aspekte der Erholung und Pädagogik, sowie
- als ortsteilspezifisches Identifikationsmerkmal.

Gärten von Wohngrundstücken sind typischerweise durch Zierrasen, Blumen- und Gemüsebeete sowie durch standort- und naturraumfremde Gehölzpflanzungen charakterisiert. Der hohe anthropogene Nutzungsdruck, die hohe Störfrequenz sowie die überwiegend nichtheimische (Zier-) Pflanzenarten würden die Bedeutung sowohl für den faunistischen als auch den floristischen Arten- und Naturschutz vergleichsweise gering ausfallen lassen.

Durch verschiedene Teiche und Regenrückhaltebecken, die von Edendorf kommend in Richtung Süden aneinandergereiht sind, ergibt sich eine sehr wertvolle, zu erhaltende und fortzuentwickelnde Grünachse. Die Entwicklung und Optimierung der Lebensmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen ist eine über die „bloße Erhaltung“ wertvoller Biotope hinausgehende zentrale stadtökologische Forderung. Dies ist vor allem durch die Knüpfung eines städtischen Verbundsystems zu erreichen.

Wie bereits auf Ebene des Flächennutzungs- sowie Landschaftsplanentwurfes herausgearbeitet, ergibt sich aus der übergeordneten städtebaulichen Konzeption als künftige Art der Bodennutzung eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, wobei die Maßnahmen durch verschiedene Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote ergänzt und konkretisiert werden. Hierdurch sollen die standörtlichen Lebensbedingungen einschließlich ihrer funktionalen Beziehung zu Nachbarflächen erhalten und fortentwickelt werden. Dies ist ungeachtet der Eigentumsverhältnisse erforderlich, da aufgrund Biotoptyp, Qualitätszustand und Entwicklungspotential eine entsprechend hohe Schutzwürdigkeit mit Priorität gegenüber anderen städtebaulichen Nutzungsbelangen besteht. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind mit ausreichender Garten- und Freifläche konzipiert und werden dementsprechend seit etwa 25 Jahren genutzt. Eine zwingende Notwendigkeit, die Hausgartennutzung auf die anschließenden Biotopflächen auszuweiten, besteht von daher nicht.

Es war zunächst beabsichtigt, im B-Plan eine Maßnahmenfläche mit Überlagerung als „öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ festzusetzen. Da der Bund die Fläche jedoch zwischenzeitlich parzelliert und an die Anlieger verkauft hat, war diese Festsetzung u. a. mangels Umsetzbarkeit aufzugeben. Um eine öffentliche und damit städtische Grünflä-

che zu erhalten, müßte künftig bei Grundstückseigentumsveränderungen das dann bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt und/oder bei fehlender Verkaufsbereitschaft ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden. Beides ist aufgrund des zu erwartenden hohen Einstiegspreises, des Aufwandes und der Zeitdauer unrealistisch. Abgesehen davon sollte der „öffentliche Aspekt“ der betroffenen Fläche im wesentlichen in der Herstellung eines öffentlichen Fuß- und Radweges bestehen. Die weitergehende Plankonkretisierung, die grünplanerischen Untersuchungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 110 und auch die fehlende Verfügbarkeit führten jedoch dazu, daß insbesondere aus Gründen des Biotopschutzes auf den Weg verzichtet wurde.

Die Biotopsicherung und -fortentwicklung kann ohne weiteres auch von privaten Grundstückseigentümern vorgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von dort ohnehin mehrfach erklärt, daß das private Interesse an der Fläche bzw. dem Flächenerwerb auf den Erhalt von Natur und Landschaft gerichtet ist. Es sind keine besonderen Aufwendungen notwendig, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.

Die gewählte Überlagerung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit „Flächen zum Anpflanzen oder Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“ ist durch die vorgenannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele sinnvoll und gerechtfertigt. Aufgrund der natürlichen Standortbedingungen ergibt sich eine Unterteilung in 4 verschiedene Bereiche:

- **Anpflanzfläche  $\triangle 1$** : Streuobstwiese, als Kompromiß am Siedlungsrand. Sie hat landschaftsbildprägende Funktion im Sinne einer Orstrandgestaltung und ist besonders wertvoll für Insekten und Vögel. Eine extensive Nutzung durch die Anlieger ist dabei möglich
- **Anpflanzfläche  $\triangle 2$** : Extensive, artenreiche Wiese, als Übergang zwischen der o.g. Zone und den hochwertvollen Feuchtbereichen im Niederungsbereich
- **Erhaltungsfläche**: tiefliegende Feuchtgrünlandbereiche im Bachverlauf, auf denen bereits eine Sukzession stattfindet und sich sehr wertvolle Strukturen entwickelt haben
- **Gesetzlich geschützte Biotope** (Erlenbruch und Sumpfquelle).

Folgende weitergehende, nicht festsetzbare Hinweise zur Pflege sind zu nennen:

Zum Offenhalten der beiden Wiesenbereiche (Anpflanzfläche  $\triangle 1$  und  $\triangle 2$ ) wird eine 2mal jährliche Mahd empfohlen. Zur Rücksichtnahme auf Brutzeitpunkte sollte möglichst spät im Jahr gemäht werden. Des weiteren sollte auf eine Düngung der Flächen verzichtet werden. Ansonsten wird auf die Pflegehinweise der Stadtbiotopkartierung verwiesen.

Für die gesetzlich geschützten und nachrichtlich übernommenen Biotope gelten die jeweiligen Fachgesetze (Landesnaturschutz- und Landeswaldgesetz).

Wie oben ausgeführt, sind die Planinhalte im Interesse der Allgemeinheit geboten, Die möglicherweise davon abweichenden Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer müssen hierbei zurücktreten. Zum Zeitpunkt der Veräußerung an die Anlieger waren die städtischen Planungen bereits bekannt.

In einer gemeinsamen Sitzung vom Bau- und Umwelt- und Kleingartenausschuß am 02.11.1999 wurden die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 110 sowie zu dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) vorgestellt und beschlossen. Die Planinhalte der unmittelbar aneinander grenzenden Bebauungspläne Nr. 109 und 110 sind aufeinander abge-

stimmt. Es handelt sich um eine sehr ähnliche, teilweise fast spiegelbildliche Situation entlang des Baches Sieversbek, wobei sich im wesentlichen nur die künftigen Grundstückseigentumsverhältnisse im Verlauf dieser übergeordneten Grünachse unterscheiden werden. Verschiedene fachplanerische Aussagen aus dem GOP zum B-Plan Nr. 110 sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch auf das Gebiet vom B-Plan Nr. 109 übertragbar und hinterfüttern die hier zu treffenden Abwägungsentscheidungen.

Das im früheren B-Plan Nr. 45 enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Trasse der vorhandenen städtischen Abwasserleitung wird als „Leitungsrecht“ erneut aufgenommen. Die dingliche Absicherung der Leitung einschl. der nutzungsrechtlichen Regelungen ist überwiegend bereits durch entsprechende Dienstbarkeiten erfolgt. Durch die Aufnahme in die Planzeichnung soll auf die Lage und die speziellen Anforderungen der Trasse im Sinne einer Warnfunktion hingewiesen werden.

Die städtische Fläche mit dem Regenrückhaltebecken (Flurstücke 43/2 und 43/3) wird - wie in der Ursprungsplanung - als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Die westliche Hälfte des Beckens liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 110. Die Plangebietsgrenzen ergeben sich aus dem früheren Verlauf der Stadtgrenze zwischen Heiligenstedten und Itzehoe.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

Die zwischenzeitlich festgestellten gesetzlich geschützten Biotope (§ 15 a LNatSchG) wurden zusammen mit dem vorhandenen Knick (§ 15 b LNatSchG) nachrichtlich übernommen. In diesen Bereichen gelten die Vorschriften des Landesnaturschutz- bzw. des Landeswaldgesetzes, die Festsetzungen über die konkreten Maßnahmen finden hier keine Anwendung. Die Festsetzung als „Maßnahmenfläche“ wurde auf die gesamte Fläche ausgedehnt, um dadurch den konzeptionellen Zusammenhang zu dokumentieren. Der gesetzliche Schutz bleibt davon unberührt.

## 7. Flächen und Kosten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 umfaßt folgende Flächenanteile:


1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... von Boden, N. + L.	16.084	qm
2. Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken -	7.629	qm
<b>Gesamt:</b>	<b>23.713</b>	<b>qm</b>

Die Bundesrepublik Deutschland war bis vor kurzem Eigentümerin der Maßnahmenfläche. Nunmehr befindet sich die überwiegende Zahl der zwischenzeitlich parzellierten Grundstücksflächen in Privatbesitz. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist städtisch.

Durch die Planung entstehen für die Stadt Itzehoe keine Kosten.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
Itzehoe, 28.12.1999

Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

  
Harald Brommer

