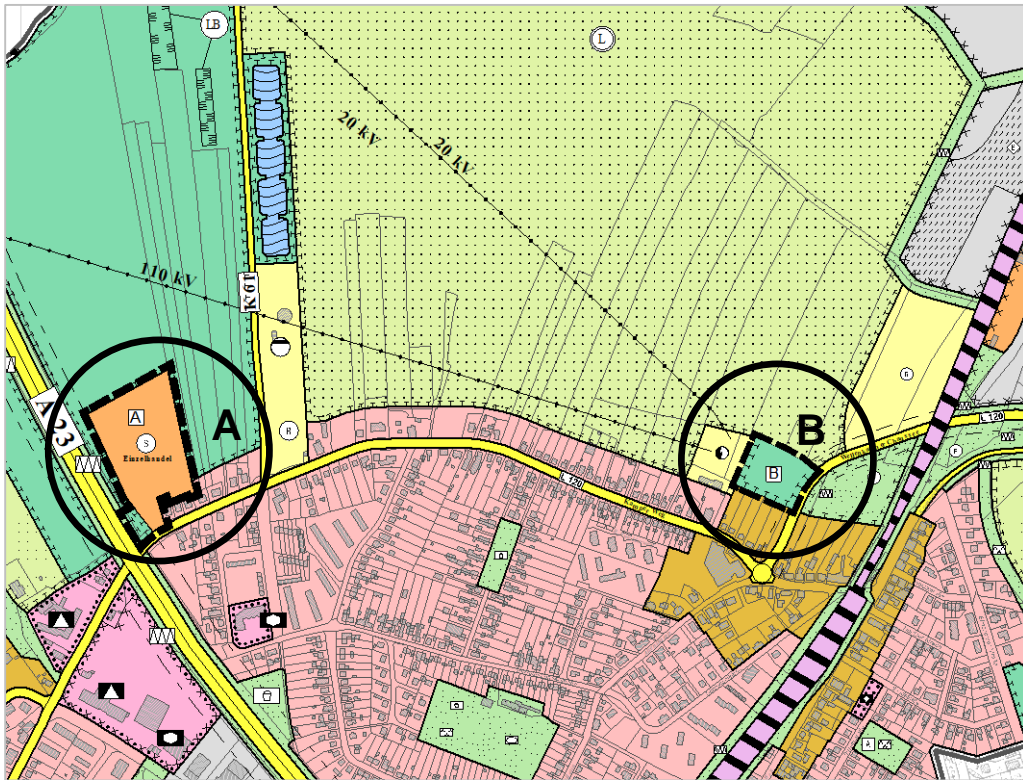


Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 13. Änderung mit 5. Aufhebung des Flächennutzungsplanes 2015

Stand 04.03.2020



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass/ Planungserfordernis	2
2	Kurzdarstellung der Inhalte der 13. Flächennutzungsplanänderung	3
3	Überprüfung von Planungsalternativen	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
6	Verfahrensablauf.....	8

1 Planungsanlass/ Planungserfordernis

In der Stadt Itzehoe im Stadtteil Wellenkamp soll nördlich der Straße Kamper Weg (Landstraße L 120), östlich der Bundesautobahn A 23, ein Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäcker und einem großflächigen Lebensmitteldiscounter in einem gemeinsamen Verbundstandort angesiedelt werden.

Ziel ist es, die fußläufige Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp nachhaltig zu sichern, in dem ein dem Standort angemessenes Versorgungsangebot geschaffen wird. Diese Planung ist insbesondere vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Itzehoe erforderlich. So wird darin eine nur noch rudimentäre Angebotsstruktur im bisherigen und für den Stadtteil Wellenkamp einzigen zentralen Versorgungsbereich Alsenskamp konstatiert. Der Stadtteil Wellenkamp erfüllt damit seine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung und die Umlandgemeinden mit geringer oder keiner eigenen Versorgung derzeit nur unzureichend.

Mit einem Verbundstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, soll für den Stadtteil Wellenkamp ein zeitgemäßes und leistungsfähiges Nahversorgungsangebot geschaffen werden, das zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation vor Ort, im gesamten südlichen Itzehoer Stadtgebiet sowie für die angrenzenden Umlandgemeinden führen würde.

Für einen neuen Verbundstandort beider Märkte in möglichst zentraler Lage im Stadtteil Wellenkamp sowie im Anschluss an das Siedlungsgebiet wurden seit dem Jahr 2009 daher Alternativflächen ermittelt, die die notwendige Größe für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte sowie ergänzender kleinteiliger Angebote und eine funktionsfähige Stellplatzanlage bieten.

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich. Für die Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Dieser Änderungsbereich wird als „A“ bezeichnet. Darüber hinaus soll, ebenfalls im Parallelverfahren, der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“, in Kraft getreten am 22.01.2015, aufgehoben werden, um der Entstehung eines derzeit planungsrechtlich zulässigen, bisher nicht realisierten weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vorzubeugen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 143 ist die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 22.01.2015, erforderlich, die damit als Änderungsbereich „B“ ebenfalls Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Itzehoe ist.

2 Kurzdarstellung der Inhalte der 13. Flächennutzungsplanänderung

In der Stadt Itzehoe im Stadtteil Wellenkamp soll nördlich der Straße Kamper Weg (Landesstraße L 120), östlich der Bundesautobahn A 23, ein Nahversorgungsstandort mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäcker und einem großflächigen Lebensmitteldiscounter in einem gemeinsamen Verbundstandort angesiedelt werden (Änderungsbereich A). Ziel ist es, die fußläufige Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellenkamp nachhaltig zu sichern, indem ein dem Standort angemessenes Versorgungsangebot geschaffen wird. Für die Umsetzung der Planung ist in der Folge die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus sollen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelte Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich Wellenkamper Chaussee“, in Kraft getreten am 22.01.2015, aufgehoben werden, um der Entstehung eines derzeit planungsrechtlich zulässigen, bisher nicht realisierten weiteren Nahversorgungsstandorts in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens vorzubeugen (Änderungsbereich B).

Der Änderungsbereich A umfasst Flächen nördlich des Kamper Weges, direkt östlich der A 23, der Änderungsbereich B ebenfalls nördlich des Kamper Weges, jedoch direkt westlich der Wellenkamper Chaussee.

Das Gebiet A umfasst eine Fläche von 2,3 ha, die überwiegend als Sondergebiet dargestellt werden soll, 0,1 ha werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Im Änderungsbereich B wird die Darstellung als Sondergebiet mit einer Größe von 0,73 ha zu Gunsten der Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgegeben.

3 Überprüfung von Planungsalternativen

Für einen neuen Verbundstandort beider Märkte in möglichst zentraler Lage im Stadtteil Wellenkamp sowie im Anschluss an das Siedlungsgebiet wurden seit dem Jahr 2009 Alternativflächen ermittelt, die die notwendige Größe für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte sowie ergänzender kleinteiliger Angebote und eine funktionsfähige Stellplatzanlage bieten. Die jeweiligen Standorte unterlagen unterschiedlichen Entwicklungshemmnissen, so dass bisher keiner dieser Standorte realisiert werden konnte. Die wesentlichen der Entscheidung für den nun gewählten Standort zu Grunde liegenden Aspekte werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Lfd. Nr.	Standort	Erläuterungen	Kurzbewertung Ökonomie/ Städtebau/ Umweltbelange
1a	Alsenskamp 2 (Vollsortimenter Sky) NULLVARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vollsortimenter wird noch am Standort betrieben, da die Verlagerung des Marktes innerhalb des Stadtteils nach wie vor vorgesehen ist. - Revitalisierungs-/Erweiterungsplanungen im Jahr 2009 sind gescheitert, da eine eigentumsrechtliche Einigung nicht erzielt werden konnte. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“ nicht, da Erweiterung am Standort nicht möglich - städtebauliche Einbindung und Erreichbarkeit gegeben

		<ul style="list-style-type: none"> - Die Schließung des Marktes wurde bereits im Jahr 2011 in Betracht gezogen. - Sollte sich kurzfristig keine den Markterfordernissen entsprechende Standortperspektive ergeben, besteht die Gefahr, dass eine zeitnahe Schließung des Marktes vorgenommen werden wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - als Bestandsbebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
1b	Lübscher Kamp 4 (Discounter ALDI Nord) NULLVARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Revitalisierung bzw. Erweiterung ist nicht möglich, da keine wirtschaftlich realisierbare Möglichkeit der Verkaufsflächenvergrößerung besteht. - Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anbieter den Standort aufgrund nicht umsetzbarer Anpassungen an die aktuellen Markterfordernisse (Verkaufsflächenanpassung von ca. 830 m² auf mind. 1.200 m²) mittelfristig aufgibt. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“ nicht, da Erweiterung am Standort nicht möglich - städtebauliche Einbindung und Erreichbarkeit gegeben - als Bestandsbebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
2	Wellenkamper Chaussee / Verlagerung Vollsortimenter (Sky), Bebauungsplan Nr. 143	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Interessensbekundungsverfahren wurde im Jahr 2010 eingeleitet. - Im weiteren Verlauf ist der Bebauungsplan Nr. 143 aufgestellt worden (rechtskräftig seit 22.01.2015). - Der Standort besitzt Planrecht für die Errichtung bzw. zum Betreiben eines Lebensmittel Einzelhandels. - Der Kaufvertrag für das Gelände wurde 2012 rückabgewickelt, da der Betreiber vom Mietvertrag zurückgetreten ist. - Ein weiteres Interessensbekundungsverfahren erfolgte im Jahr 2012, jedoch ist der Vorhabenträger im Jahr 2014 vom Kaufvertrag zurückgetreten. - Von potenziellen Betreibern wurde der Standort abgelehnt. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht nicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“, da von möglichen Betreibern abgelehnt, bzw. Planungen nicht umgesetzt wurden - städtebauliches Planrecht (Bebauungsplan) vorhanden, Flächenausweisung für Markt einschl. der erforderlichen Stellplatzanlage nicht ausreichend - Eingriff/ Ausgleich noch nicht erfolgt, Fläche faktisch als extensives Grünland in Niederungsrandlage in Nutzung/ erneute Prüfung auf Schutz gem. §30 BNatSchG gem. aktueller Rechtslage bei Bebauung erforderlich, Konfliktlage des Landschaftsplans (Überlagerung Siedlungsfläche/ Maßnahmenfläche)
Lfd. Nr.	Standort	- Erläuterungen	Kurzbewertung - Ökonomie/ Städtebau/ Umweltbelange
3	De-Vos-Straße 12-14 / Verlagerung Discounter Lübscher Kamp und Ansiedlung eines Vollsortimenters (Koppelstandort)	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Ansiedlung ist bis heute nicht gelungen, da der Investor nicht alle erforderlichen Grundstücke erwerben konnte. - Die Baugenehmigung wurde nicht erteilt, u. a. weil der Nachweis über die Sicherung der erforderlichen Grundstücke nicht erbracht werden konnte. - Interessierte Betreiber stehen für den Standort derzeit nicht zur Verfügung. - Die Ansiedlungsplanung steht in Konkurrenz zu Entwicklungsplanungen eines ansässigen Unternehmens aus dem Gewerbegebiet, das die Flächen für eine Betriebsoptimierung/-erweiterung ebenfalls erwerben möchten. 	<ul style="list-style-type: none"> - erreicht nicht das Planungsziel „Sicherung der fußläufigen Nahversorgung in <i>Wellenkamp</i>“, da Grundstückserwerb nicht möglich, kein Interessent vorhanden - städtebauliche Konkurrenzsituation wg. gewerblicher Erweiterungsvorhaben - als Konversionsstandort kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich
4	Sportplatz Am Kählerhof (Koppelstandort)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planungen zur Verlagerung des Discounters und Vollsortimenters sind hier gescheitert, da die Betreiber die Standortlage wegen der Entfernung zur nächsten Hauptverkehrsstraße Lübscher Kamp/Kamper Weg (ca. 100 m) und der fehlenden direkten Sichtachse im rückwärtigen Raum hinter zwei Einfamilien- 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der rückwärtigen Lage und fehlenden direkten Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz ist der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht tragfähig. - Städtebauliche Konfliktsituation mit dem Schulstandort, konfliktreiche Erschließungssi-

		<p>häusern, zwei Mehrfamilienhäusern und dem bestehenden Discounter Aldi abgelehnt haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Schulvertreter der angrenzenden Rudolf-Steiner-Schule haben im Hinblick auf diese Standortplanung Bedenken. - Der Sportentwicklungsplan zeigt hingegen, dass die Auslastung des Sportplatzes als ungenügend zu bewerten ist. Es erfolgt keine offizielle Nutzung durch den Schulsport. 	<p>tuation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriff in städtische Freifläche/ Grünanlage mit einfacher Biotopstruktur, naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich
5	<p>Kamper Weg, westlich der A 23 (Koppelstandort)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aus naturschutzrechtlichen Gründen ist der Standort für ein Einzelhandelsvorhaben in der gesuchten Größenordnung nicht geeignet. - Die benötigte Fläche ist ein Naturwald. - Die zuständigen Fachbehörden stellen keine Ausnahme/Befreiung in Aussicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverfügbarkeit und Betreiberinteresse vorhanden - städtebauliche Eignung durch Erreichbarkeit und Erschließbarkeit gegeben - Vorrang erheblicher nicht abwägbarer Naturschutzbelange (Biotopschutz gem. §30 BNatSchG bei langfristiger Wiederherstellungszeit, Wald gem. LWaldG, Pufferfunktion)
6	<p>Kamper Weg, östlich der A 23 (Koppelstandort) VORZUGSVARIANTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - verfolgte Planung durch Bebauungsplan Nr. 161 „Nahversorgung Kamper Weg“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverfügbarkeit und Betreiberinteresse vorhanden - städtebauliche Eignung durch Erreichbarkeit und Erschließbarkeit gegeben - Erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, ausgleichbar, Befreiung der UNB von den Verboten des § 30 BNatSchG unter Berücksichtigung von Auflagen liegt vor, Belastung der nachbarlichen Wohnbebauung bei entsprechender die Umweltbelastungen minimierender Planung realisierbar

Tab. 1: Prüfung möglicher Standorte für die Ansiedelung des neuen Nahversorgungsstandorts für den Stadtteil Wellenkamp | Quelle: Stadt Itzehoe, Evers & Küssner | Stadtplaner, Landschaftsplanung Jacob, 2018

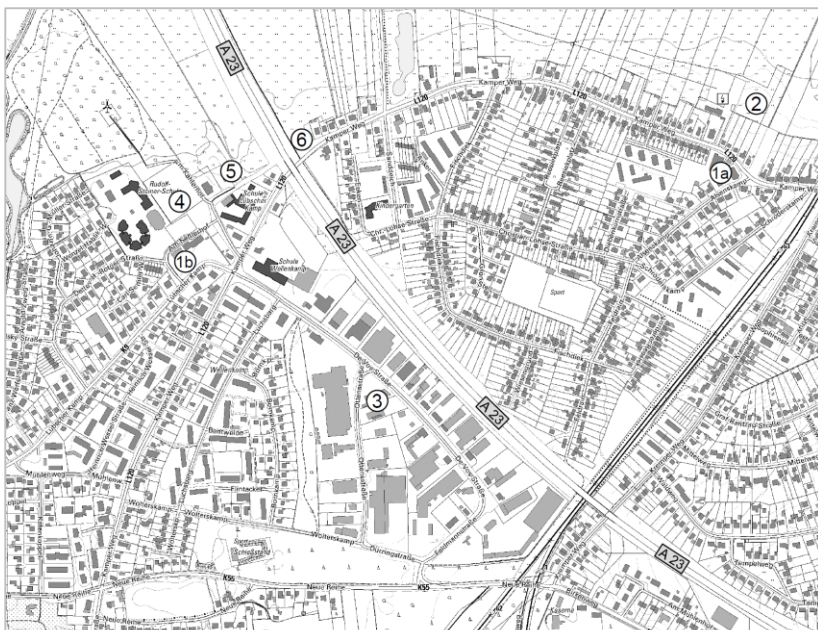


Abb. 1: Lage der untersuchten Varianten im Stadtteil Wellenkamp, Maßstab 1: 10.000 (i.O.) | Quelle: Stadt Itzehoe, 2018

Nach einer langjährigen Standortdebatte und -suche ist der Standort am Kamper Weg östlich der Autobahn eine angemessene Lösung für die Frage der Sicherung der Nahversorgung für die Wellenkamper Bevölkerung. Ein Großteil der angrenzenden Wohnquartiere befindet sich im Einzugsbereich und die Anbindung ist fußläufig und mit ÖPNV gegeben.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Änderungsbereich A

Für die **Menschen** aus den angrenzenden Wohngrundstücken des Änderungsbereiches A geht infolge der vorgesehenen Entwicklung der freie Blick in die Landschaft verloren. Die Grundstücksnutzung selbst wird nicht eingeschränkt. Die genannte Wegeverbindung bleibt erhalten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchungen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes detailliert durchgeführt wurden, resultieren aus der Errichtung der Lebensmittelmärkte einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen Belastungen, die zu Einschränkungen der Betriebszeiten, Vorgaben für die Oberflächenbefestigung und der Bereitstellung der Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand führen. Aus dem erforderlichen Ausbau der Einmündung in den *Kamper Weg* resultieren Lärmbelastungen, denen durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden kann.

Durch die zu erwartende Versiegelung eines großen Anteils der Fläche werden Beeinträchtigungen der **Bodenfunktionen** hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Es werden Böden beansprucht, die auf Grund der relativ seltenen Bodenart und der geringen Grundwasserflurabstände gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUND) als Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden.

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein. Die geplanten Bauflächen sind mit Erhöhungen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung verbunden.

Gemäß der bereits bekannten Planungen für den Bebauungsplan 161 sollen die anfallenden Wassermengen der versiegelten bzw. überbauten Flächen im Gebiet versickert werden. Dies wird durch die baugrundbedingte, vorgesehene Auffüllung ermöglicht. Aufgrund der unter der Auffüllung anstehenden Wasserstände und die Entwässerung der Böden in Richtung Norden wird das Wasser somit verzögert an die Vorflut abgeleitet werden.

Mögliche qualitative Gefährdungen des **Grundwassers** und der Vorflut ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Verkehrsflächen sowie den Stellplätzen. Hier kann das Regenwasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein, so dass Reinigungsvorrichtungen vorzusehen sind. Hochwasserschutz und der Schutz der Nachbargrundstücke vor Oberflächenwasser sind ebenfalls nachzuweisen. Einzelheiten sind in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Das derzeit vorhandene „Freilandklima“ im Plangebiet wird sich anlagebedingt durch die Versiegelung von einem Entlastungsraum zu einem Belastungsraum ändern. Die gem. Landschaftsplan vorhandene **klimatische Funktion** des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet ist unter dem Aspekt der Lage im gut durchlüfteten Siedlungsrandbereich und der Vorbelastung durch die umgebenden Straßen und Siedlungsbereiche zu relativieren. Kleinräumig wirksame Maßnahmen wie Bepflanzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung und Erschließung zu rechnen.

Durch die nachfolgende Umsetzung des Bebauungsplanes werden Lebensräume von **Pflanzen und Tieren** überbaut. Betroffen sind in erster Linie die extensiv genutzten Grünlandbereiche nördlich der Bebauung am *Kamper Weg*, die als mesophiles Grünland feuchter Standorte und als artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinsen klassifiziert sind und als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gelten.

Auf Grund des gesetzlichen Schutzes der zu überplanenden Teilfläche wurde gem. § 30 (4) BNatSchG eine Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt und von der UNB positiv beschieden. In diesem Zusammenhang wurde eine Ausgleichsfläche aus dem Flächenpool der Stadt *Itzehoe* zugeordnet und mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen versehen.

Die mit den Biotoptypen verbundenen Tierlebensräume (Sommerquartiere besonders geschützter Amphibien, Teillebensräume von Brutvögeln) gehen verloren. Außerdem kann die Tierwelt, insbesondere die Avifauna des Offenlandes, durch optische und akustische Störungen während des Baubetriebs beunruhigt werden.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (PLANULA 2018) ist festzustellen, dass durch die Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die Verletzung des Tötungsverbots, Störungsverbots, Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie der Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wurde insbesondere für die relevanten Brutvogelarten geprüft. Durch im Rahmen des Bebauungsplanes zu konkretisierende Maßnahme (insbesondere zur Bauzeit und/ oder einer Vergrämung von Brutvögeln sowie Anforderungen an Lärm- und Lichtabschirmung) kann die Übertretung artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden.

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des **Landschaftsbildes**. Ein randlicher Teil der Niederungsfläche wird überbaut. Bedingt durch die Baugrundverhältnisse ist eine erhebliche Aufhöhung des Geländes abzusehen. Der eingegrünte Ortsrand, der derzeit auch durch Bäume am *Kamper Weg* gestaltet ist, wird durch die erforderlichen Baumaßnahmen erheblich verändert.

Ein Areal der landwirtschaftlich genutzten Teile der **Kulturlandschaft** wird dauerhaft städtebaulich überprägt. Aufgrund der bereits erfolgten naturschutzorientierten Nutzung ist die Fläche der „normalen“ Landwirtschaft jedoch bereits entzogen.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende **Wechselwirkungen** ist durch die veränderten Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Änderungsbereich B

Die Aufgabe der Planungsabsicht führt dazu, die bestehende Flächennutzung festzuschreiben. Hieraus ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Im Gegenteil wird auf die Durchführung der Umwelt belastender Maßnahmen durch Versiegelung, Biotopzerstörung und Flächenverbrauch etc. verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Ausführung zum Tragen gekommen wären, sind noch nicht umgesetzt und werden nicht mehr in der seinerzeit geplanten Weise verfolgt. Für Bewohner der angrenzenden Wohnflächen wird sich die Belastung durch Lärm und andere Immissionen nicht gegenüber dem heutigen Stand verändern, da die bisher planungsrechtlich zulässige zusätzliche Belastung nicht länger errichtet werden kann.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf zur 13. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufhebung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in folgenden Punkten diskutiert und überarbeitet:

Änderungsbereich A (13. Flächennutzungsplanänderung)

Die **Ziele und Grundsätze der Raumordnung** werden durch die Planung eingehalten. In mehreren Stellungnahmen wird der Bedarf angemeldet, die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben durch eine Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen und zu belegen. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Verlagerung des zentralen Nahversorgungsstandortes im Itzehoer Stadtteil Wellenkamp gemäß der 2. Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2018 (CIMA) planungsrechtlich gesichert und dem städtebaulichen Integrationsgebot damit entsprochen. Zur Überprüfung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts am *Kamper Weg* wurde in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eine textliche Festsetzung getroffen, mit der sichergestellt wird, dass zentrenrelevante Randsortimente gemäß Itzehoer Liste grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken sind und etwaige Überschreitungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur anhand einer gutachterlichen Nachweisführung über die Verträglichkeit dieser Anteil im Einzelfall möglich ist.

In einer Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Änderung des FNP von den Darstellungen des **Landschaftsplans** der Stadt Itzehoe abweicht, der durch eine Anpassung/Fortschreibung an die geplante Änderung des FNP angepasst werden soll. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass für die Änderung des Landschaftsplans ein eigenständiges (Beteiligungs-) Verfahren erforderlich ist (§ 7 (3) LNatSchG) und in diesem Verfahren im Unterschied zum Verfahren nach § 4 (2) BauGB u.a. auch die örtlichen Naturschutzvereinigungen und das Umweltministerium zu beteiligen sind. Der Landschaftsplan der Stadt Itzehoe wurde in einem eigenständigen Verfahren fortgeschrieben, bei dem die gemäß der Stellungnahme geforderte Beteiligung der örtlichen Naturschutzvereinigungen und des Umweltministeriums erfolgt ist.

Die Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger zur 13. Flächennutzungsplanänderung betrafen nicht die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplanes und haben dementsprechend in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 161 Berücksichtigung gefunden.

Änderungsbereich B (Aufhebung der 5. Flächennutzungsplanänderung)

Zum Änderungsbereich B Westlich Wellenkamper Chaussee gingen keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern ein.

6 Verfahrensablauf

Der Änderungsbeschluss wurde am 05.09.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Itzehoe gefasst.

In der Zeit vom 05.04.2018 bis zum 20.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 13. Änderung und der 5. Aufhebung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis zum 04.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4

Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 13. Änderung und der 5. Aufhebung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 13. Änderung und der 5. Aufhebung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis zum 31.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Für die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Nur die von der Änderung und Ergänzung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die 13. Änderung und die 5. Aufhebung des Flächennutzungsplanes wurden am 14.11.2019 von der Ratsversammlung beschlossen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.11.2019 gebilligt.