**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zwischen der Gemeinde Ottenbüttel und der Stadt Itzehoe
zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 164 „Innovationsraum Westerweiterung“ der
Stadt Itzehoe**

Die

Gemeinde Ottenbüttel

über Amt Itzehoe-Land

Margarete-Steiff-Weg 3, 25524 Itzehoe

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Maaß -

und die

Stadt Itzehoe

Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Ralf Hoppe -

schließen folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB:

Präambel

Mit dem Gebietsänderungsvertrag vom 27.09.2019 vereinbarten die Gemeinde Ottenbüttel und die Stadt Itzehoe die Umgemeindung von Grundstücksflächen von der Gemeinde Ottenbüttel an die Stadt Itzehoe. Der Gebietsänderungsvertrag wurde am 01.12.2019 von der Kommunalaufsicht gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 GO genehmigt. Die Flächen im Umfang von 141.170 m² wurden zum 01.01.2020 umgemeindet.

Die Stadt Itzehoe begann mit Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.10.2021 das Bauleitplanverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Innovationsraum Westerweiterung“. Planungsanlass des Bauleitplanverfahrens ist das Ziel der Stadt Itzehoe, das bestehende Gewerbegebiet „Innovationsraum Nord“ in westliche Richtung bis zur neuen Stadtgrenze zu erweitern. Der Umweltbericht hält die Umweltauswirkungen des Vorhabens fest und geht in die Abwägung ein. Im Umweltbericht finden zudem die Eingriffs-, Vermeidungs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und §§ 13ff. BNatSchG sowie der artenschutzrechtliche Prüfungsmaßstab nach § 18 Abs. 1, 2 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG Anwendung.

Für im Plangebiet vorhandene Fledermausaufkommen sind ersatzweise plangebietsnah neue Jagdhabitats zu schaffen. Darüber hinaus sind Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen.

§ 1 Gegenstand und Ziel der Vereinbarung

1. Gem. Gemeinsamem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Aktenzeichen V531-5310.23 / IV 268, Gl.Nr. 2130.98, Amtsbl. SH 2013, 1170 vom 09.12.2013) können Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb der plangebenden Gemeinde angeordnet werden, sofern die Ausgleichsmaßnahmen in dieser nicht möglich sind (Ziffer 2.6). Voraussetzung hierfür ist (a) eine Sicherung der Flächen durch interkommunale Vereinbarung oder (b) Sicherung der Flächen durch eigene Darstellung der anderen Gemeinde. Die Stadt Itzehoe hat die Gemeinde Ottenbüttel mit Schreiben vom 17.11.2023 um eine interkommunale Vereinbarung zur Sicherung der unter § 1 Abs. 2 dieser Vereinbarung genannten Flächen gebeten. Mit dieser vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung soll das Einvernehmen zwischen der Gemeinde Ottenbüttel und der Stadt Itzehoe darüber erzielt werden, dass die Stadt Itzehoe Ausgleichsmaßnahmen auf Ottenbüttler Gemeindegebiet zuordnet und somit auf die Planungshoheit der Gemeinde Ottenbüttel Einfluss nimmt.

2. Die Stadt Itzehoe beabsichtigt, auf einer Teilfläche der Flurstücke

Flurstück 14	Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel	41.923 m ²
Flurstück 15	Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel	5.995 m ²
Flurstück 16/1	Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel	22.056 m ²
Flurstück 17/1	Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel	22.898 m ²
Flurstück 18	Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel	19.817 m ²

ersatzweise neue Jagdhabitats (hier: Fledermäuse) als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schaffen und gleichzeitig einen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden zuzuordnen. Die Gesamtgröße der Flurstücke beträgt 11,2689 ha. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurstücke mit einer Größe von 9,5 ha, gekennzeichnet in der Anlage 2 als Maßnahmenfläche. Die Flurstücke sind im Grundbuch Ottenbüttel Blatt 72 verzeichnet und befinden sich im Eigentum von [REDACTED].

3. Die genaue räumliche Umgrenzung der Flurstücke aus Abs. 2 ergibt sich aus der in Anlage 1 beigefügten Karte.

§ 2 Bestandteile der Vereinbarung

1. Bestandteile der Vereinbarung sind:

- a. Räumliche Umgrenzung der Flurstücke gem. § 1 der Vereinbarung (Anlage 1)
- b. Ausgleichskonzept Fledermaus (Anlage 2)
- c. Schreiben der UNB (Anlage 3)

§ 3 Darstellung der Flächen in den Raumordnungsplänen

1. Für die unter § 1 genannten Flächen stellen die Raumordnungspläne folgende Nutzungen bzw. Gebiete dar:
 - a. Landschaftsplan der Gemeinde Ottenbüttel (1999): Darstellung als Maßnahmenflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft) und Wald (Flurstücke 15, 16/1, 14, Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel) und als Flächen für Landwirtschaft (Flurstücke 17/1 und 18, anteilig 14 und 16/1, Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel); geschützte Biotope
 - b. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenbüttel (2005): Darstellung als Maßnahmenflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft) und Wald (Flurstücke 15, 16/1, 14, Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel) und als Flächen für Landwirtschaft (Flurstücke 17/1 und 18, anteilig 14 und 16/1, Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel); geschütztes Biotop
 - c. Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2021): Stadt- und Umlandbereich, Ländlicher Raum
 - d. Regionalplan Windenergie an Land für den Planungsraum III – West (2020): Keine Darstellung
 - e. Regionalplan für den Planungsraum IV (2005): Entwicklungs- und Entlastungsorte, Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen, Ländlicher Raum, südlich einer Grünstreife
 - f. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (Stand: 2023): fast vollständig Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
 - g. Landschaftsrahmenplan (2020): Knicklandschaft (Karte 2), klimasensitiver Boden (Karte 3)

§ 4 Ausgleichskonzept

1. Für den Verlust von Jagdhabitaten (hier: Fledermäuse) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Innovationsraum Westerweiterung“ sind zum Ausgleich neue Flächen als Jagdhabitat aufzuwerten. Mit den Ausgleichsflächen werden zwei wesentliche Zielsetzungen verfolgt: (a) Schaffung von geeigneten Lebensraumstrukturen zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit, d.h. Herstellung eines optimalen Jagdhabitats für Fledermäuse und (b) Optimierung der Erreichbarkeit der zu entwickelnden Jagdhabitats, d.h. Schaffung von Verbindungsstrukturen zwischen Plangebiet und Ausgleichsfläche.
2. Die Besonderheit in der Erbringung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs liegt in der zwingenden Voraussetzung, plangebietsnahe Flächen für den Ausgleich bereit zu stellen. „Plangebietsnah“ bedeutet in diesem Fall, dass der konkret beeinträchtigten lokalen Population der Fledermausfauna im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang adäquate Ersatzhabitats zur Verfügung gestellt werden. Die in § 1 genannten Teilflächen der Flurstücke sind für diesen Zweck geeignet, da sie zum einen die Voraussetzungen erfüllen, aufgewertet werden zu können (Umwandlung von aktuell Ackerflächen in Dauergrünland, Aufwertung von strukturarmer zu strukturreicher Fläche) und zum anderen eine im Geltungsbereich festgestellte Flugroute der Fledermäuse über diese Flächen in den Außenbereich

führt. Hierdurch ist eine direkte Anbindung vom Eingriffsgeschehen auf die Ausgleichsfläche gewährleistet. Innerhalb des Stadtgebietes konnte diese Voraussetzung nicht erfüllt werden, da mit der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 164 „Innovationsraum Westerweiterung“ das Stadtgebiet endet.

3. Das geplante Ausgleichskonzept wurde vom Büro B.i.A. Biologen im Arbeitsverbund, Kiel, erarbeitet und von der Unteren Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 12.12.2023 anerkannt (s. Anlage 2 und Anlage 3). Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Flächeneigentümer inhaltlich bekannt. Dieser erklärt sich in einer zeitnah und gesondert zu fassenden, notariell zu beurkundenden Vereinbarung zwischen ihm und Stadt Itzehoe mit der Durchführung der Maßnahmen einverstanden.
4. Zur dauerhaften zivilrechtlichen Absicherung sollen in der unter 3. genannten unbefristeten Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer auch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Itzehoe vereinbart, notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen werden, die ein Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 14, 15, 16/1, 17/1 und 18 der Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel zur Herstellung, Erhaltung, Unterhaltung und Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen sowie eine Nutzungsbeschränkung umfassen. Auf den Flurstücken 14, 15, 16/1, 17/1 und 18 der Flur 12, Gemarkung Ottenbüttel soll eine Dienstbarkeit ruhen, die auf einer Größe von 7,4 Hektar eine Nutzung ausschließlich als Dauergrünland mit beschränkter Ausbringung von Dünger vorsieht. Das bestehende Ackerrecht soll aufgegeben werden.
5. Darüber hinaus setzt die Stadt Itzehoe folgende Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche um:
 - a. Neuanlage bzw. Aufwertung/Vergrößerung von Stillgewässern
 - b. Neuanlage und Aufwertung von linearen Gehölzstrukturen
 - c. Neuanlage von Brachflächen und Knickschutzstreifen
 - d. Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes
6. Eine landwirtschaftliche Nutzung durch den Flächeneigentümer unter Beachtung der Nutzungseinschränkungen ist weiterhin möglich.
7. Die Untere Naturschutzbehörde hat in einer Stellungnahme vom 12.12.2023 (Anlage 3) mitgeteilt, dass das Maßnahmenkonzept (Anlage 2) die naturschutzfachliche Zustimmung findet. Weiterhin teilt die Untere Naturschutzbehörde mit, dass die neuangelegten Brachflächen vollständig als multifunktionaler Ausgleich auch für Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet werden können. Für die Umwandlung von Ackerfläche in Dauergrünland wird im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Strukturvielfalt ein Anrechnungsfaktor von 0,2 in Aussicht gestellt.

§ 5 Leistungen und Verpflichtungen der Gemeinde Ottenbüttel und der Stadt Itzehoe

1. Die Gemeinde Ottenbüttel stimmt der Zuordnung von Teilflächen der unter § 1 genannten Flurstücke in ihrem Gemeindegebiet als Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Eingriffe und Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum

Bebauungsplan Nr. 164 „Innovationsraum Westerweiterung“ der Stadt Itzehoe zu und erkennt die Ausgleichsflächeneigenschaft i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der gemeindlichen Planung an.

2. Die Gemeinde Ottenbüttel berücksichtigt die per Grunddienstbarkeit gesicherte Nutzungsbeschränkung der Flächen bei ihrer gemeindlichen Planung.
3. Die Stadt Itzehoe hält die Gemeinde Ottenbüttel von Kosten, Ausführungsmaßnahmen und Verpflichtungen zur Unterhaltung oder Kontrolle der unter § 4 genannten Ausgleichsmaßnahmen frei. Sollte sich durch die Nutzungsänderung ein gemeindliches Planungserfordernis ergeben, trägt die Stadt Itzehoe die diesbezüglich anfallenden Kosten.

§ 6 Dauer der Vereinbarung

1. Die Parteien dieser Vereinbarung sind sich darüber einig, dass die Dauer der Vereinbarung an die Dauer des Bebauungsplans Nr. 164 der Stadt Itzehoe geknüpft ist. Es besteht daher die Bereitschaft der Parteien zur dauerhaften Erfüllung der Vereinbarung.

§ 7 Schlussbestimmungen

1. Die Vereinbarung wird mit dem Zeitpunkt der beiderseitigen Unterzeichnung wirksam. Sollte jedoch die unter § 4 Abs. 3 genannte Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer nicht vor dem Notar getroffen werden oder die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 164 nicht in Kraft treten, sind sich die Parteien jedoch darüber einig, dass die Vereinbarung hinfällig ist.
2. Änderungen und Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
3. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden oder sollten sich in der Vereinbarung Lücken ergeben, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen der Vereinbarung nicht berührt werden. Es sollen dann im Wege der Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung bzw. ergänzungsbedürftigen Lücken soweit wie möglich entsprechen.
4. Leistungs- und Erfüllungsort ist Ottenbüttel.
5. Gerichtsstand ist Itzehoe.

Ottenbüttel, den _____

Gemeinde Ottenbüttel, Bürgermeister Maaß

Itzehoe, den _____

Stadt Itzehoe, Bürgermeister Hoppe