

Stadt Bad Oldesloe



Zusammenfassende Erklärung

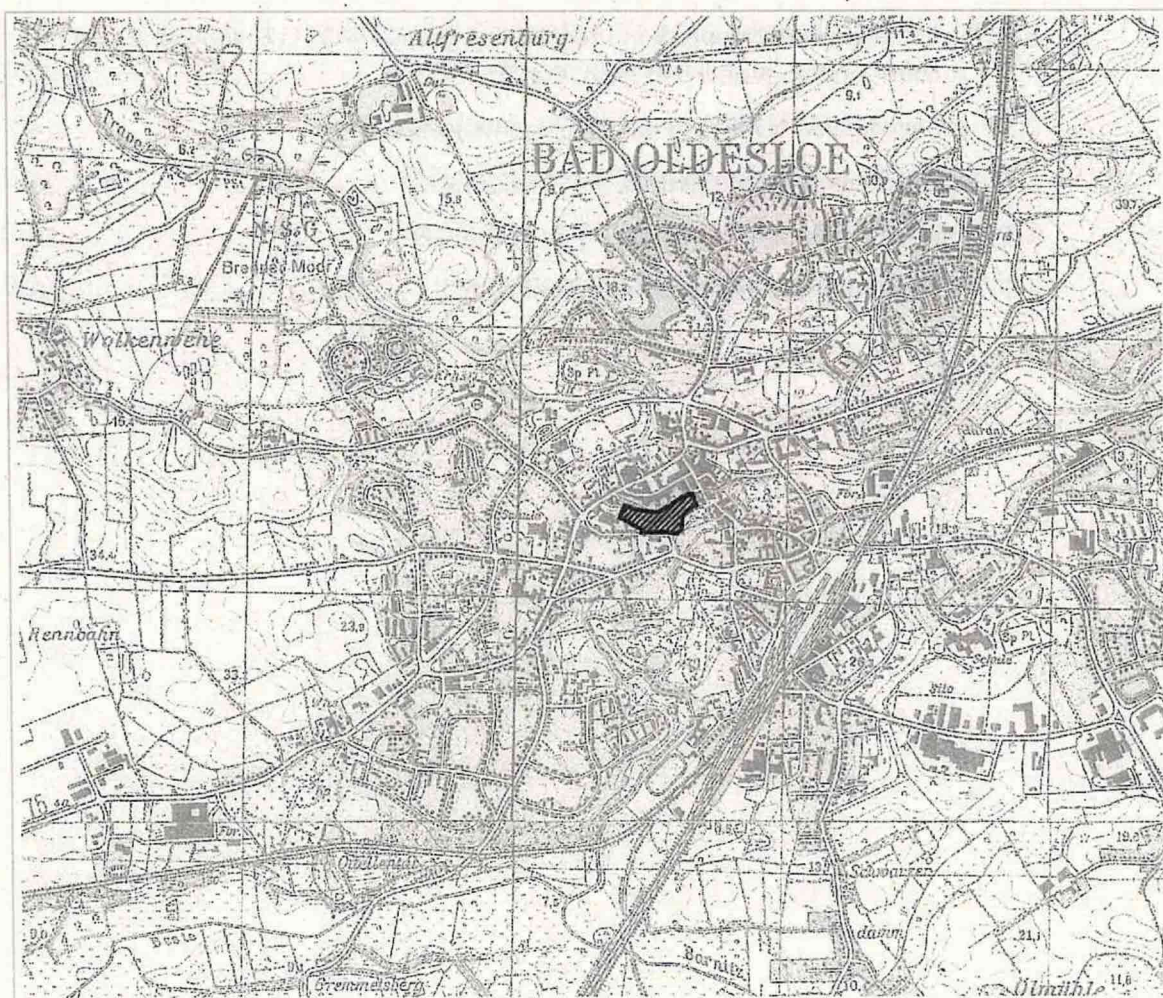
gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 118

„Königstraße“

für das Gebiet in Bad Oldesloe: nördlich der Königstraße, östlich der Schultwiete, südlich der Trave, westlich des Kirchbergs



Stadt Bad Oldesloe

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf	3
2	Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	3
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	13
5.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	13
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO	20
5.3	Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden	24
5.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	25
5.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28
5.6	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	28

1 Verfahrensablauf

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 118 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Nr. 118 berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	11.02.2019	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (1) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.02.2020 und erneut mit Schreiben vom 18.05.2020	bis 31.03.2020 bis innerhalb eines Monats	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	27.02.2020 bis 26.03.2020 22.05.2020 22.06.2020	
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss	07.06.2021	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie erneut in der Zeit vom 22.09.2021 bis 25.11.2021	bis 22.10.2021 bis 27.12.2021	
Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (2) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.09.2021	bis innerhalb eines Monats	
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	28.03.2022	
Satzungsbeschluss	28.03.2022	

2 Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung in einem Bebauungsplan ist beschränkt auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen.

Standortauswahl

Der erschlossene Standort mit bereits längerfristig nicht mehr genutzten Flächen kam vorrangig für eine bauliche Nachnutzung in Betracht, da dies in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Baugebietsentwicklungen entsprach:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Zudem wurde zwischen 2017 und 2018 ein Realisierungswettbewerb für einen Teilbereich des Plangebietes durchgeführt. Die Standortauswahl war somit bereits vor Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 118 in 2019 getroffen, eine Alternative besteht nicht.

Bebauungsvarianten

Auf Grundlage des Siegerentwurfs des Realisierungswettbewerbs wurde der Rahmen für die Bebauung eines Teilbereichs des Plangebietes festgelegt. Westlich und östlich des Gebietes des Realisierungswettbewerbs sind Bestandsgebäude vorhanden, welche zunächst erhalten bleiben und für die derzeit keine Bebauungsvarianten infrage kommen.

Unter Berücksichtigung der für die neue Bebauung ausschlaggebenden Ziele, ist eine anderweitige Planungsmöglichkeit der Gebäude bzw. Baugrenzen und Gebäudehöhen kaum zu bewältigen. Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die zu erhalten sind. Weiterhin befinden sich angrenzend an das Plangebiet Kulturdenkmale, für die konkrete Festsetzungen im Plangeltungsbereich notwendig sind, um keine baudenkmalrechtlichen Konflikte auszulösen. Eine weitere Einschränkung für Planungsalternativen stellt der 10 m Pufferstreifen südlich des Trave-Stadtarms dar.

Weiterhin wurden im Beteiligungsverfahren alternative Wegeführungen ausführlich geprüft. Die unterschiedlichen Vor- und Nachteile einer durchgängigen Wegeführung entlang des südlichen Traveufers wurden diskutiert und aufgrund naturschutzfachlicher Belange zurückgestellt.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 118

Planungsziel

- Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen für eine verträgliche Wohnnutzung und
- das Klären und Ausräumen von altlastenverdächtigen Flächen.

Erfordernis der Aufstellung:

- Für das beschriebene Gebiet und die geplanten Ziele sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Folgende Einzelziele werden angestrebt:

- Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Angemessene Bebauung gem. Realisierungswettbewerb als stadtbildprägende „Stadtkrone“,
- Berücksichtigung erhaltenswerter Gebäude,
- Schaffung eines Schutzstreifens zur nördlich angrenzenden Trave (FFH-Gebiet) und
- einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen den Brücken über den Trave-Stadtarm.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Planungen, Gutachten und Datenpools Berücksichtigung gefunden:

- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Bad Oldesloe
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe, Stand 2005
- Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe

- Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand 08.03.2021
- Geplante Bebauung und Eingriffe in Natur und Landschaft, Stand 10.01.2020
- Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand 16.03.2021
- Faunistische Potenzialanalyse, FFH- und Artenschutzprüfung, Stand 17.03.2021, überarbeitet am 08.02.2022
- Historische Bodenerkundung, Stand 09.01.2020
- Ergänzende Bodenuntersuchungen Uferzone, Stand 08.12.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 09.03.2021
- Bodengutachten, Stand 28.03.2017
- Überprüfung auf Kriegsaltslasten, Stand 14.02.2016

Auf der Grundlage der o. g. Unterlagen werden Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die Umweltbelange berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Minimierung der Beeinträchtigungsintensität aufgezeigt, die die Folgen einer Nachverdichtung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermeiden oder verringern.

Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

Vermeidung von Schadstoffemissionen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staub- und Lärmemissionen in der Bauphase

Möglichen Staubemissionen sind durch betriebliche Maßnahmen entgegenzuwirken. Dabei sind die Fahrwege und Flächen bei Bedarf zu befeuchten und bei Bedarf zu reinigen.

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen sind nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz zu bringen, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Menschen durch Kampfmittel und Altlasten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der zukünftigen Anwohner durch Kampfmittel, werden vor Beginn von Baumaßnahmen Untersuchungen zu Kampfmitteln im Plangebiet durchgeführt.

Zusätzlich wird für die gesunde Wohnnutzung im Plangebiet eine Altlastensanierung der im B-Plan Nr. 118 festgesetzten Flächen für Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In bisher unzugänglichen Bereichen sind nach Abriss der Gebäude Bodenuntersuchungen durchzuführen und ggf. belastete Böden zu sanieren. Damit wird das Wohnen, das Betreten und die Nutzung als Gartenfläche in belasteten Bereichen ausgeschlossen, so lange die Bodenbelastung nicht ausgeräumt wurde oder keine umweltgefährdenden Bodenbelastungen mehr nachgewiesen werden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Menschen durch Lärm

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der zukünftigen Anwohner durch Lärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß den Festsetzungen im B-Plan Nr. 118 sind die Wohn- und Schlafräume von Gebäuden nördlich direkt angrenzend an die Königstraße durch Anordnung der Baukörper oder Grundrissgestaltung der straßenabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Werden schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechen. Grundlage hierfür ist die DIN 4109-1:2018-01 und die maßgeblichen Außenlärmpegel in den in textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 118. Weiterhin muss in schutzbedürftigen Räumen eine notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

Für die Gebäude angrenzend an die Königstraße sind die Außenbereiche entweder straßenabgewandt herzustellen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie verglaste Vorbauten einzurichten.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch ggf. verunreinigtes Grundwasser

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und der Gesundheit der Bevölkerung durch nicht fachgerecht stillgelegte Brunnen sind entsprechende Rückbaumaßnahmen erforderlich.

Zum Rückbau der Brunnen ist der unteren Wasserbehörde ein von einem Fachunternehmen erstellter Rückbauplan zur Zustimmung einzureichen. Zur Erarbeitung dieser Unterlagen ist eine Bestandsaufnahme erforderlich. Sollten die vorliegenden Daten über Ausbau und Zustand der Brunnen nicht ausreichen, so sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ergänzende Untersuchungen, wie Kamerabefahrung und geophysikalische Messungen durchzuführen.

Maßnahmen zum Denkmalschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet werden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Grundlage hierfür ist die Lage des Plangebietes im Archäologischen Interessensgebiet und den daraufhin anzuwendenden § 13 i.V.m § 12 Abs. 2 Nr. 6 sowie § 14 DSchG.

Ebenfalls gilt gemäß § 15 DSchG grundsätzlich wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Einleitung und Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung. Dies bedeutet eine Vergrößerung der Entwässerungsfläche gegenüber dem Istzustand. Um den bereits geschädigten Wasserhaushalt im Plangebiet durch die Nachverdichtung nicht erheblich zu verschlechtern, wurden verschiedene Minimierungsansätze geprüft.

Ziel ist die Menge an Oberflächenabfluss nicht unnötig zu erhöhen und die Verdunstung sowie die Versickerung nicht wesentlich zu verringern.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Verhinderung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG werden im Plangelungsbereich folgende Maßnahmen beachtet, die von einem Biologenbüro benannt wurden:

➤ Bauzeitenregelung

- **Brutvögel**
Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen, Baufeldfreimachung und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie Abtransport von Schnittgut, Stämmen, Schutt etc. sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Eine Beachtung der Bauzeitenregelung für Fledermäuse ist dabei erforderlich.

- **Fledermäuse**
Eingriffe in Gebäude sind nur dann zulässig, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden:

Gebäudeabrisse erfolgen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern ein Negativnachweis (keine Tiere vorhanden) vorliegt. Für alle Gebäude, außer für das verfallene Gebäude Kirchberg 6a (ehem. Moog-Villa), ist somit im Winter vor Abriss eine Prüfung auf Winterquartierpotenzial erforderlich. Damit die dann nötigen Regelungen vorab erfolgen können, ist die Überprüfung im Sept./Okt. sinnvoll. Bei Vorkommen von Tieren in Gebäuden ist ein Abriss unzulässig, ggf. ist eine Umsiedlung mit Ausnahme nach § 45 BNatSchG möglich. Die Regelungen sind auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu konkretisieren.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur dann zulässig, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden:

Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartiers- und Wochenstubeneignung): Fällung zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. Größere Bäume erfordern eine Höhenkontrolle im September / Oktober und Verschluss, wenn nicht besetzt, so dass potenzielle Winterquartiere im Winter keine Tiere aufweisen.

Anmerkungen zu den Bauzeitenregelungen

Zusammengefasst ergibt sich für Eingriffe in Gebäude, Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen etc. ein Zeitfenster zwischen Anfang Dezember und Ende Februar. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

➤ Vergrämung

- Nach der Baufeldfreimachung müssen weitere Bauarbeiten vor der Brutperiode, also vor dem 1. März beginnen, damit sich die Vögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl anpassen können. Fällt der Beginn der Bauarbeiten in die Brutperiode, sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen.

➤ Lichtkonzept

- Die Helligkeit aller Beleuchtungen von Wanderwegen entlang des Trave-Stadtarms innerhalb des Geltungsbereiches ist auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten. Leuchtkörper sind in geringer Höhe zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen.

Es ist durch geeignete Pflanzungen sicherzustellen, dass der Trave-Stadtarm angrenzend an das Plangebiet frei von zusätzlicher Beleuchtung bleibt, um die hier verbleibenden Fledermausquartiere sowie installierte Ersatzquartiere nicht zu entwerten. Ziel ist ein Dunkelkorridor entlang des Gewässers.

➤ Lichtkonzept während der Bauphase

- Eine Beleuchtung von Baustellenbereichen in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis November) ist nachts/abends ab der Dämmerung unzulässig bzw. bei Notwendigkeit so herzustellen, dass nachweislich ein Dunkelkorridor über dem Gewässer erhalten bleibt.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ausgleichmaßnahmen erfolgen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB unter Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege und unter Berücksichtigung der Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB teilweise an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Durch die Altlastensanierung geht die gesamte Vegetation der Böschung südlich des Trave-Stadtarms und nördlich der Lebenshilfe, ehemaligen Volkshochschule sowie der Moog-Villa verloren.

Gemäß dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2013¹) besitzen Flächen, die dem Biotopverbund dienen, eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Hierdurch sind die Ruderal-, Park- und Gartenflächen, die innerhalb des Biotopverbunds liegen, trotz ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, zu kompensieren.

Das Ausgleichserfordernis für den flächigen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen liegt insgesamt bei **5.485 m²**.

¹ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2014): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung

Da die Eingriffsflächen der Schutzgüter Boden, Wasser und tlw. Tiere mit den Eingriffsflächen des Schutzgutes Pflanzen übereinstimmen, wird der Eingriff in die Natur zusammengefasst. Zum Teil ist der benötigte Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und tlw. Tiere sogar geringer, da für die Pflanzen mindestens ein Ausgleichsfaktor von 1 zu 1 genutzt wurde. Somit werden die Eingriffe in den Boden, Wasser und tlw. Tiere multifunktional mit dem flächigen Eingriff für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen.

Für den Ausgleich der Eingriffe in den Boden, Wasser, Pflanzen und tlw. Tiere werden 5.485 Ökopunkte aus dem Ökokonto „Großer Teich“ der Stadt Bad Oldesloe abgebucht. Derzeit sind noch knapp 6 ha des Ökokontos der Stadt Bad Oldesloe verfügbar. Das Ökokonto „Großer Teich“ dient als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von städtebaulichen Projekten und befindet sich auf dem Flurstück 1/6 der Flur 6 Gemarkung Rethwischfeld. Die Fläche des Ökokontos war ursprünglich ein Intensivgrünland. Es wurde ein Gewässerausbau und eine Aufforstung als Maßnahmen für das Ökokonto durchgeführt. Zudem wird ein Teil der Fläche des Ökokontos extensiv als Pflegemaßnahme beweidet. Für den Verlust von Gehölzflächen, Garten- und Parkflächen sowie für Ruderalbewuchs ist ein Ausgleich über das Ökokonto „Großer Teich“ geeignet, da ähnliche, tlw. sogar minderwertigere Biotopstrukturen im Plangebiet entfernt werden. Die Ökokonto-Maßnahmen stellen eine Aufwertung der auszugleichenden Biotopstrukturen dar.

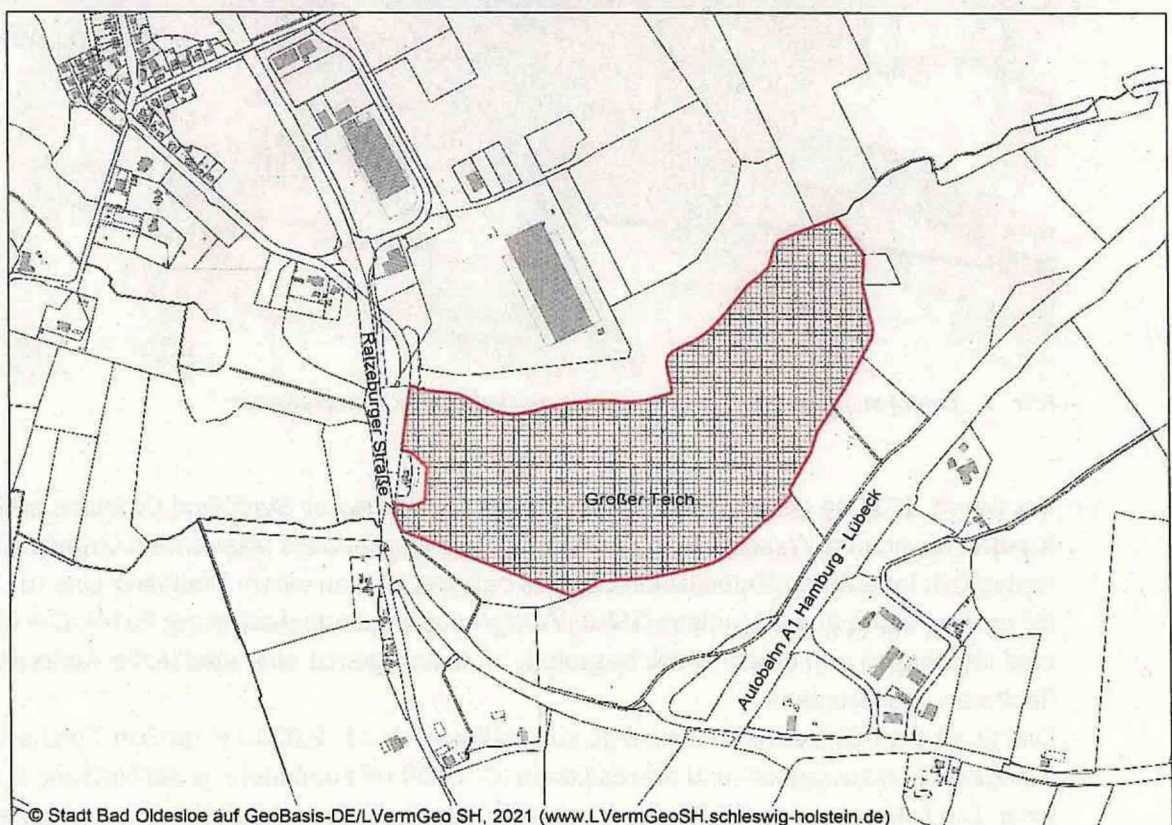


Abb.: 1 Lageplan Ökokonto „Großer Teich“

Da mit dem Verlust von 920 m² Gehölzfläche Lebensraum von Brutvögeln der Gehölze verloren geht, ist eine Neuanpflanzung von Gehölzen notwendig. Die bereits im Rahmen des

Ökokontos „Großer Teich“ angepflanzten Gehölze können hier nicht als unbewohnter Lebensraum angesehen werden und stehen daher einem artenschutzrechtlichen Ausgleich nicht (mehr) zur Verfügung.

Die für den Artenschutz ausgleich vorgesehene Fläche befindet sich am östlichen Stadtrand, südwestlich des Waldgebietes „Kneeden“, zwischen der B 75 und der Bahnlinie Hamburg-Lübeck. Sie liegt im Naturraum Jungmoränengebiet des Ostholsteinischen Hügellandes und umfasst das Flurstück 77/5 der Flur 5 in der Gemarkung Oldesloe.

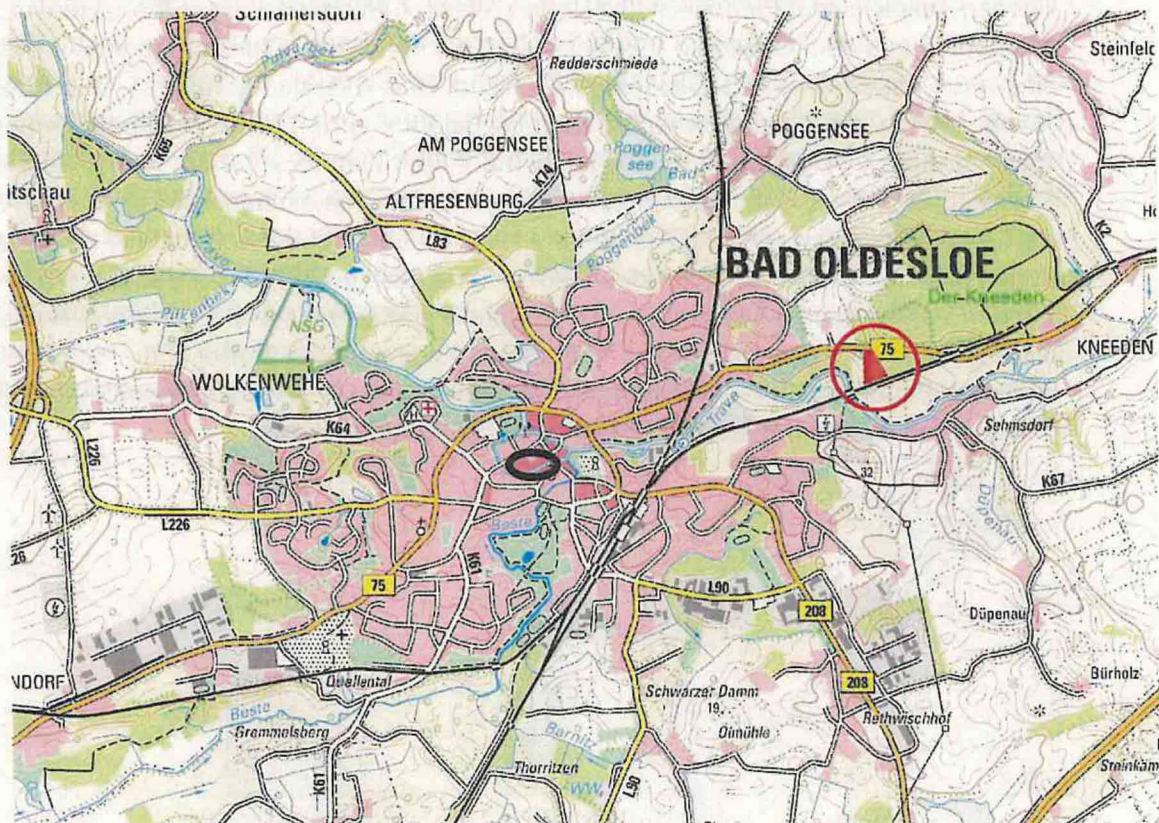


Abb.: 2 Lage von Plangebiet (schwarz) und Ausgleichsfläche (rot) im Stadtgebiet²

Bei der rd. 2,34 ha großen Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe befindet, handelt es sich im Wesentlichen um bisher intensiv genutztes artenarmes Grünland (Biototyp GI). Im unteren südöstlichen Bereich befindet sich an einem Steilhang eine rd. 1.330 m² große Fläche des Biototyps GMM (Wertgrünland, Landeskartierung 2014). Die Fläche wird im Westen von einem Knick begrenzt. Im Osten grenzt eine städtische Aufforstungsfläche an das Grünland.

Die Stadt Bad Oldesloe beabsichtigt, die Hälfte einer rd. 2.000 m² großen Fläche in ein Feldgehölz umzuwandeln und die restlichen rd. 1.000 m² zunächst aus der Nutzung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl für den nach dem Landesbiotopschlüssel neu zu schaffenden Biototyp „HG - Feldgehölze“ stützt sich auf die „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks“.

² Stadt Bad Oldesloe auf GeoBasis-DE/L VermGeo SH, 2021 (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Es ist vorgesehen, das Feldgehölz im Wesentlichen aus folgenden Baum- und Straucharten aufzubauen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus div. spec.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>



Abb.: 3 Luftbild der Ausgleichsfläche³

³ Stadt Bad Oldesloe: Fläche für den zusätzlichen erforderlichen Artenschutz ausgleich für Gehölzbrüter im Rahmen des B-Plans Nr. 118. Stand: 08.02.2022

Zusätzlich zu dem flächigen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist im Plangebiet die Fällung von Einzelbäumen vorgesehen. Insgesamt entfallen 11 Einzelbäume im Plangebiet, welche durch Ersatzpflanzungen von 25 Bäumen im Plangebiet kompensiert werden.

Die 25 Ersatzbäume werden im Böschungsbereich nördlich der Lebenshilfe, der ehemaligen Volkshochschule und der Moog-Villa angepflanzt. Aufgrund der Altlastensanierung entfällt der Vegetationsbestand im Böschungsbereich. Hier wird eine Böschungsneugestaltung mit einer Begrünung vorgenommen. Die Begrünung der Böschung im 5 – 10 m Streifen südlich des Trave-Stadtarms sieht eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Flusslaufs vor. Innerhalb dieser Anpflanzung werden die 25 Ersatzbäume integriert. Als Ersatzbäume sind einheimische und standortgerechte Gehölze, wie Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) vorgesehen. Um möglichst schnell eine naturnahe Begrünung mit höheren Bäumen herzustellen, werden die Schwarz-Erlen als mehrstämmige Solitäre, 3-mal verpflanzt mit einer Höhe von 300 – 350 cm gepflanzt.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel und Fledermäuse durch Abriss von Gebäuden und das Fällen von Bäumen und Gehölzen werden folgende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

➤ **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- Um den Fortfall von potenziell 5 Brutplätzen der Mehlschwalbe und Dohle an einem aufgegebenen Gebäude zu kompensieren, ist die Wiederherstellung von 5 Brutplätzen je Art vor Abriss der Gebäude an Außenwänden erforderlich.
- Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb leer stehender Gebäude auszugleichen, sind 8 Großraumhöhlen, 2 Großraumröhren und in der Nähe 10 Balzquartiere zu installieren. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum / Gebäude auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen. Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer zu gewährleisten.
- Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen in Baumhöhlen auszugleichen sind 4 Ersatzquartiere für Wochenstuben, 1 Winterquartierplatz und 5 Balzquartiere im Umfeld herzustellen.

➤ **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen von Nischen- und Höhlenbrütern auszugleichen, werden 5 Nistkästen für Nischenbrüter, 5 Nistkästen für Gartenrotschwanz und 5 Meisenkästen erforderlich. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer zu gewährleisten.
- Um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist im räumlichen Zusammenhang ein Ausgleich mit Gehölzentwicklung von 920 m² zu erbringen.

- Um den Brutstättenverlust auch bis zur Entwicklung von Höhlen in den neu gepflanzten Bäumen ausgleichen zu können, sind im räumlichen Zusammenhang 10 Ersatzquartiere für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten auszubringen und über einen Zeitraum von min. 20 Jahren fachgerecht zu warten.

➤ Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen

Da der Ausgleich auf stadteigenen Flächen erfolgt, sind keine Verträge o.ä. zur Sicherung des Ausgleichs mit externen Eigentümern oder Stiftungen erforderlich.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
In den Textziffern I.11.4, II.2.1 und II.3.2 sind die Begriffe "landschaftsraumtypische Gehölze", "untergeordnete" und "gärtnerisch" zu unbestimmt und von daher genauer zu präzisieren.	Die Textziffer I.12.3 wurde dahingehend geändert, dass Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm (...) zu erhalten sind. Die Textziffer II.2.1 wurde um den Zusatz erweitert, dass untergeordnete Gebäudeteile, <i>aber höchstens 20% der Fassaden</i> in Holz zulässig sind, um einen konkreten Bezug zur gesamten Fassade herstellen zu können. Die Textziffer II.4.2 wurde dahingehend geändert, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch <i>zu begrünen</i> sind.
In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes sind die Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen als "künftig fortfallend" festzusetzen.	Da sich auch Gebäudeteile und Nebengebäude, die unter Bestandsschutz stehen, außerhalb der Baufenster befinden, wurden nur die Gebäude und Gebäudeteile als künftig fortfallend gekennzeichnet, die tatsächlich abgeräumt werden sollen.
In Anbetracht der sensiblen Lage und Empfindlichkeit sollten bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes weitestgehende Möglichkeiten zum Erhalt wertgebender Vegetationsstrukturen sowie zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen ausgeschöpft werden, um ein Gleichgewicht zwischen städtebaulicher Entwicklung und Umweltbelangen zu erreichen. Hierzu gehören aus Sicht der uNB eine sachgerechte Abwägung zu Art und Umfang der Bodensanierungsmaßnahmen, umfängliche und präzise Festsetzungen zum Erhalt	Die Stadt Bad Oldesloe hat sorgfältig darüber abgewogen, welche Belange stärker zu berücksichtigen sind. Zum einen besteht eine erhebliche Gefahr für den Menschen durch die stark belasteten Böden. Zum anderen sollen Eingriffe in Natur und Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge der Innenverdichtung neuer Wohnraum entstehen soll, hat die Stadt Bad Oldesloe eine vollständige Ausräumung der Bodenbelastung als oberste Priorität vor

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
markanter Gehölzbestände und ein sensibler Umgang mit dem Relief.	dem Erhalt der Vegetationsstrukturen bewertet. Gleichzeitig ist langfristig eine naturnahe Gestaltung des Ufers geplant, die das vorhandene Relief weitgehend berücksichtigt, so dass auf lange Sicht beide Aspekte ausreichend Berücksichtigung finden.
Zielsetzung sollte insbesondere der Erhalt und die Sicherung eines durchgängigen, naturnahen und möglichst ungestörten Pufferstreifens entlang der Trave in ausreichender Breite sein.	Nach Abschluss der Maßnahmen zur Bodensanierung ist ein durchgehender, naturnaher Pufferstreifen entlang der Trave vorgesehen. Je nach Natürlichkeit des Gewässers ist der Pufferstreifen im Westen bis zu 10 m breit und nimmt in östliche Richtung auf etwa 5 m Breite ab. Er ist bis zur Brücke etwa mittig des Plangebietes nicht zugänglich. Ab der Brücke ist in östliche Richtung ein Fußweg bis zur östlichen Plangebietsgrenze und der Brücke an der Salzmühle vorgesehen. Der Pufferstreifen verläuft hier zumeist 5 m breit zwischen Traveufer und Fußweg. Hier sind die Ufer der Trave zu beiden Seiten befestigt und der Natürlichkeitsgrad ist sehr gering.
Optimierungspotenziale im Hinblick auf die Bemessung der Baufenster sowie Wegeführungen (Reduzierung / Rücknahme) sollten aus Sicht der UNB deutlich stärker genutzt werden.	Die Lage und Größe der festgesetzten Baufenster richtet sich nach den Vorgaben des Siegerentwurfes der Wettbewerbsauslobung. Aufgrund der kleinteiligen Lage und des bewegten Geländes sind die Baufenster sehr eng bemessen. Lediglich das Baufenster des ehemaligen Pastorats (Kirchberg 7) ist großzügig bemessen. Dies wurde auf das notwendige Maß verkleinert.
Hinzu kommen noch zu betrachtende artenschutzrechtliche Aspekte (insb. durch Gehölzverluste, Abrissarbeiten, Störwirkungen etc.) sowie Betroffenheiten der Erhaltungsziele und -gegenstände des FFH-Gebietes. Hierzu gehören auch Aussagen zu möglichen Einträgen von Sedimenten und Betriebsstoffen in die Trave und die Beurteilung diesbezüglicher Auswirkungen auf die Fischfauna.	Auf einen Weg am Traveufer nördlich des Wettbewerbgebietes wurde zu Gunsten eines Puffer- und Grünstreifens verzichtet. Die Möglichkeiten einer Wegeführung südlich der geplanten Gebäude wurden umgesetzt. Im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) werden ein Artenschutzgutachten und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgelegt und die Umweltprüfung erarbeitet. Hier werden entsprechende Aussagen getroffen.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Eine detaillierte naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst mit Vorlage des Umweltberichtes sowie der erforderlichen Gutachten zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Zum Kapitel 6.6.2 Altlasten: Zur Abwehr von Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nach § 4 Abs. 3 BBodSchG2 besteht folgender Handlungsbedarf: <u>Für das Grundstück Königstraße 33 (Flurstück 33/1) und den Grünstreifen an der Trave (Flurstück 27/2):</u> - Die Oberbodenprobe OB 6 wurde grundstücksübergreifend auf den Grundstücken Königstraße 33 und 34 genommen (siehe Anlage 1.3 des Gutachtens). Es müsste daher durch eine erneute getrennte Oberbodenbeprobung geklärt werden, auf welchem Grundstück sich welche PAK-Belastungen befinden (Detailuntersuchung). Hierfür ist ein Sachverständiger nach Bodenschutzrecht (§ 18 oder mit Referenzen) zu beauftragen. Das Konzept der Detailuntersuchung oder Bodensanierung ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen. - Im Bereich der BS 10 wurde eine sehr hohe oberflächennahe PAK-Belastung erkundet. Dieser Bereich ist dem Flurstück 27/2 zuzuordnen. Er darf nicht von Menschen betreten werden und ist abzusperren. Eine Nutzung als Park- und Freizeitfläche ist erst nach einer Bodensanierung möglich. <u>Für das Grundstück Königstraße 34 (Flurstück 27/3) besteht folgender Handlungsbedarf:</u> - Nach § 9 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist vom Grundstückseigentümer eine Detailuntersuchung nach Bundesbodenschutzverordnung zu veranlassen. Zum Kapitel der Begründung 4.7 Altlasten nimmt die uBB wie folgt Stellung: Das Kapitel gibt den Sachverhalt nicht richtig wieder. Altablagerungen gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 der Stadt Bad Oldesloe nicht. Dokument: Begründung Kapitel: 4. Bestandssituation	Es wurde klargestellt, dass es im Plangebiet kein Flurstück 33/1 gibt. Das Grundstück Königstraße 33 trägt die Flurstücksnummer 31/1. Es wurde eine getrennte Oberbodenbeprobung durchgeführt und nachgereicht. Das Konzept der Detailuntersuchung oder Bodensanierung wurde im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Fläche befindet sich im Bereich der Sanierungsmaßnahme 1. Entsprechende Festsetzungen wurden unter Teil B Text Ziffer I 10.1 und 10.3 und 14.2 getroffen. Eine Detailuntersuchung wurde von der Stadt Bad Oldesloe zugesagt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 und zur 13. Änderung des F-Plans der Stadt Bad Oldesloe wird das Thema Grundwasser nicht bearbeitet. Im Geltungsbereich gibt es bekannte tiefere Aufschlüsse.	Aussagen zu den artesischen Brunnen unterhalb des zu erhaltenden Gebäudeteiles auf dem Flurstück 31/1 (Königsstraße 33) wurden in der Begründung ergänzt.
Eine Sicherung oder Rückbau dieser Aufschlüsse ist zu klären.	Entsprechende Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.
Im Zuge des Bauleitverfahrens ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.	Die untere Wasserbehörde wurde am frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt und wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.
Der B-Plan 118 grenzt an den Stadtarm der Trave. Dieser ist Gewässer II. Ordnung. Die Aussagen zum Gewässerrandstreifen sind aber auch dafür zutreffend.	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.
Unmittelbar betroffen sind die Denkmale:	
Kirchberg Nr. 5 und Kirchberg Nr. 7	
Folgende Kulturdenkmale sind i.S.d. Umgebungsschutzes betroffen:	
Kirchberg 2, ehem. Speichergebäude	
Kirchberg 8, Peter-Paul-Kirche	
Kirchberg 8, Sachgesamtheit „Peter-Paul-Kirche, bestehend aus Peter-Paul-Kirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Lindenkranz, Gedenktafel Rektor J.W. Lensch und Granit-Böschungsmauer	
Königsstraße 32, Alte Stadtschule	
Mühlenplatz 2, ehern. Wassermühle	
Die aufgelisteten Kulturdenkmale sind in die Planung aufzunehmen und in den Planzeichnungen kenntlich zu machen. Dies gilt auch für die Planunterlagen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die genannten Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung zum B-Plan und zur F-Plan-Änderung entsprechend gekennzeichnet.
Der Hinweis auf die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH ist in die Planung Teil B aufzunehmen.	Unterhalb der textlichen Festsetzungen wurden die Hinweise aufgeführt. Diese wurden um den Hinweis auf § 12 Abs. 1 DSchG SH ergänzt.
Auch eine Umgestaltung im rückwärtigen Bereich von Kirchberg 5 und 6 ist wünschenswert. Die hier vorliegende Planung (WA6 und WA7) ist jedoch mit erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken verbunden. Die neue Planung soll hier ebenfalls die historische Bebauung berücksichtigen und sich in diese einfügen.	Mit der Umgestaltung des rückwärtigen Bereiches der Grundstücke Kirchberg 5 und 6 erfolgt zu Gunsten von hochwertigem Wohnraum eine erhebliche Aufwertung der Grundstücke. Die neuen Anbauten berücksichtigen die historische Bebauung, indem sie hinter diesen Gebäuden in der Höhe zurückbleiben und durch Übergänge aus Glas mit den historischen Baukörpern verbunden sind. Weiterhin sollen sich die Neubauten von dem Bestand absetzen, um

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Weiterhin soll die Neubebauung nicht von der Sachgesamtheit Peter-Paul-Kirche / Kirchberg ersichtlich sein. Dies ist bei den Höhen der Neubebauung zu berücksichtigen.	diesen eindeutig ablesbar zu belassen. Somit wurde der historische Gebäudebestand berücksichtigt. Eine Einfügung oder Angleichung an den Baustil ist jedoch nicht erfolgt, um den Bestand nicht zu verfälschen. Die Oberkante der geplanten Dachterrasse im WA 7 ist nicht höher als die Traufhöhe des Bestandsgebäudes Kirchberg 5 (etwa 7,50 m). Der nördliche Anbau an das Bestandsgebäude Kirchberg 6 bleibt in der Gebäudehöhe noch weiter unter der Traufhöhe des Bestandes zurück. Hier ist die gleiche Gebäudehöhe wie beim nördlichen Anbau im WA 7 (etwa 7,50 m) festgesetzt. Die Baugrenzen nehmen die Gebäudebreite der vorderen Bestandsgebäude auf und verlängern diese, so dass die nördlichen Neubauten in der Gebäudeflucht errichtet werden müssen. Da die Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen und auf die vorhandene zu erhaltende Eiche an der mittleren Brücke Rücksicht genommen werden soll, verläuft die Baugrenze an der westlichen Gebäudeseite im WA 6 nicht in der Gebäudeflucht, sondern etwas weiter eingerückt hinter dem Bestandsgebäude. Somit ordnen sich die Neubauten dem Bestand unter.
Aufgrund der Denkmaldichte ist die Gestaltung aller Neubauten mit der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) abzustimmen.	Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Bauantragsverfahren wird die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt.
in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt.	Für den Bereich des Wettbewerbareals hatte es bereits entsprechende Untersuchungen gegeben. Da hier der bestehende Kampfmittelverdacht noch nicht abschließend bewertet werden konnte, muss eine Sondierung der Flächen erfolgen. Für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes wurde unterhalb der Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	
In der Begründung auf Seite 16 f. wird bereits auf Aspekte der Baudenkmalpflege hingewiesen. Diese bedürfen einer redaktionellen Anpassung: „Nach dem § 9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Das Denkmalschutzgesetz bestimmt die Anforderungen, die an ein Objekt gestellt werden, damit es in den Genuss des gesetzlichen Schutzes kommen kann. Die Eigentümer müssen im Hinblick auf diese Objekte besondere Schutz- und Erhaltungspflichten beachten. Kulturdenkmale, deren Erhalt gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH im öffentlichen Interesse liegen, werden nachrichtlich in der Denkmalliste geführt. Eigentümer werden zeitnah über eine Eintragung informiert. Mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes in Schleswig-Holstein wird fortan nicht mehr zwischen einfachen und besonderen Kulturdenkmälern unterschieden. Kulturdenkmale sind aufgrund ihrer jeweiligen besonderen Werte gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH denkmalgeschützt. Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sind sowohl die Veränderungen an Kulturdenkmälern selbst als auch jene in ihrer Umgebung (Umgebungsschutz) genehmigungspflichtig und daher bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Da die Denkmalliste ständig fortgeschrieben wird und nicht abschließend ist, können aufgrund neuer Kenntnislagen weitere Denkmalebewertungen nicht ausgeschlossen werden. Aktuell liegen der Stadt keine Informationen über das Vorhandensein von Denkmälern innerhalb des Geltungsbereiches vor.“	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.
Die aufgelisteten Kulturdenkmale sind in diesem Kapitel zu ergänzen und entsprechend in der Planzeichnung zu markieren. Darüber hinaus ist im Teil B nachrichtlich auf die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH hinzuweisen.	Die Begründung und die Planzeichnung wurden entsprechend ergänzt. Unterhalb der textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Die geplante Bebauung mit Stadtvillen und entsprechend ausgeformten Flachdächern ist mit erheblichen denkmalpflegerischen Bedenken verbunden, da hier eine sich nicht einfügende Neubebauung, wider dem Bestand und der Bedeutung des Standortes, geplant ist und damit eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmales und seiner Umgebung einhergeht. Eine Verbesserung des Ist-Zustandes bei gleichzeitiger Einfügung in den Gesamtkontext ist anzustreben.	Die Neubauten sollen sich durch ihre moderne Bauweise von den Stadtvillen unterscheiden, um eine deutliche Ablesbarkeit zwischen Neu und Alt zu erreichen. Diese Anbauten werden hinter den historischen Stadtvillen stehen und diese nicht überragen, sondern größtenteils verdeckt sein. Somit wird keine neue Dominanz hervorgerufen und auf das Stadtbild Rücksicht genommen. Die Bestandsituation wird durch die neuen Anbauten erheblich verbessert.
Ein Hinausragen der geplanten Neubauten über den Bestand in Richtung Kirchberg/ Peter-Paul-Kirche ist weiterhin zu vermeiden.	Die konkreten Gebäudehöhen wurden entsprechend festgesetzt. Die Baugrenzen nehmen die Gebäudebreite der Bestandsgebäude auf und verlängern diese. Somit entstehen die geplanten Anbauten in der Gebäudeflucht. Da die Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen und auf die vorhandene zu erhaltende Eiche an der mittleren Brücke Rücksicht genommen werden soll, verläuft die Baugrenze an der westlichen Gebäudeseite im WA 6 nicht in der Gebäudeflucht, sondern etwas weiter eingerückt hinter dem Bestandsgebäude. Somit ordnen sich die Neubauten dem Bestand unter.
Die konkrete Gestaltung der Neubauten ist aufgrund der Denkmaldichte und der damit verbundenen Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.	Die konkrete Gestaltung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Die Kulturdenkmale sind zur Bestandssicherung mit einer Baulinie zu umfahren. Das Baufenster des WA 5 ist entsprechend umzuwandeln.	Die östliche und südliche Gebäudeseite wurde mit einer Baulinie festgesetzt, da diese Seiten von der Königstraße und dem Kirchberg aus sichtbar sind. Um auch hier eine geringfügige Möglichkeit zur Erweiterung nicht gänzlich auszuschließen, wurde das Baufenster im Norden und Westen mit einer Baugrenze geschlossen. Diese wird sich nicht mehr an der geplanten nachbarschaftlichen Bebauungstiefe orientieren, sondern wurde wesentlich enger um das Bestandsgebäude gezogen. Auch der moderne Anbau mit Flachdach an der westlichen Gebäudeseite wurde in das Baufenster aufgenommen.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen (bereits bei den Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude) erforderlich.	Ein entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgeführt.
Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.	Ein entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Behindertenparkplätze sind einzuplanen. Die Anzahl und die Lage können nach Bedarf flexibel gehandhabt werden.	Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde ergänzt.
Zur Realisierung des Bebauungsplans 118 muss kontaminiertes Erdmaterial, insbesondere im Uferbereich umfangreich abgetragen werden. Von dem derzeitigen „Grün“ bleibt deshalb nichts erhalten. Diese Maßnahme bietet die besondere Chance, einen Weg entlang des südlichen Teils des Travearmes anzulegen, der bis jetzt nicht vorgesehen ist.	Nach Sanierung der belasteten Böden, ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens als Pufferzone zum Mittleren Trave-Stadtarm, der Teil eines FFH-Gebietes ist, geplant. Die restliche Grünfläche zwischen Gehölzstreifen und geplanter Bebauung soll als private Grünfläche erhalten bleiben.
Ein Weg von der Holzbrücke am Mühlenrad hinter den Gebäuden des ehemaligen St. Jürgen-Hospitals, an der derzeitigen Brandruine vorbei bis zur Holzbrücke im Bereich Kuchenwerk/Parkhaus Schultwiete würde die Bahnhofstraße über die Hude mit dem Uferweg zum Bürgerpark verbinden.	Ein Abschnitt der Wegeverbindung von der Holzbrücke am Mühlenrad bis zur Bürgermeisterbrücke mittig des Plangebietes wurde entlang des südlichen Traveufers geplant. Von hier lässt sich die Wegeverbindung über die Bürgermeisterbrücke und am nördlichen Traveufer oder in südliche Richtung abbiegen und durch das geplante Wohngebiet bis zum Park an der Schultwiete fortsetzen.
Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.	Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards werden bei der Umsetzung der Planung eingehalten.

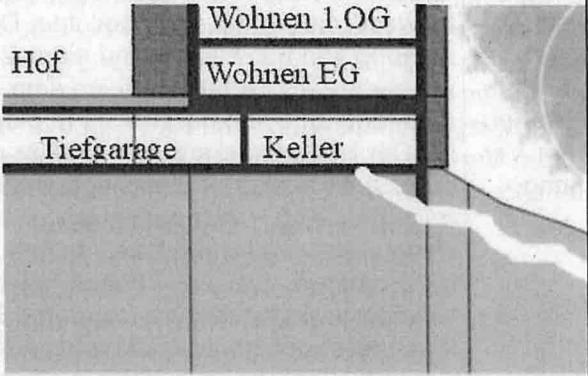
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Kritisch und ungeplant wird die Höhenentwicklung im vorgesehenen Bebauungsplanbereich bewertet. Hierauf wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hingewiesen. Für die Bereiche des WA 6 und 7 sind keine verbindlichen Höhen als Bezugsgrößen aus dem Deutschen Haupthöhennetz von 1992 vorgegeben. Die Höhenentwicklung bleibt ungere-	Da zum Vorentwurf für diesen Bereich noch keine Vermessung mit Höhenangaben vorlag, wurden zunächst keine konkreten Höhen festgesetzt. Die Vermessung wurde ergänzt, konkrete Höhenangaben festgesetzt.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
gelt. Es werden lediglich ca. Höhen zu den Gebäuden angegeben. Hier fehlen verbindliche Bezüge und Vorgabe für eine kontrollierte Planung.	
Gemäß Textteil B Ziffer 7 ff. sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Einfügung baulicher Anlagen zulässig. Im Bereich des WA 4 unterliegen diese einem Schwankungsbereich von 2,50 m für Aufschüttungen ggf. zzgl. 2,50 m für Abgrabungen mit einem Schwankungsbereich von 5 m.	Es wurde klargestellt, dass im WA 4 Aufschüttungen <u>und</u> Abgrabungen (...) bis maximal 2,5 m zulässig sind. Hiermit ist der gesamte Höhenunterschied gemeint. Der Schwankungsbereich beträgt somit 2,5 m. Die Festsetzung wurde zum eindeutigen Verständnis ergänzt.
Nimmt man den zulässigen Bereich außerhalb des WA 4, z.B. WA 2 mit zulässigen Aufschüttungen von 2 m für Aufschüttungen zzgl. 1 m für Abgrabungen, so ergeben sich hieraus weitere Schwankungsbereiche von ggf. zusätzlichen 2 m. Bei entsprechender Ausschöpfung dieser Schwankungen sind Höhenschwankungen von bis zu 12 m denkbar. Das ist zu überdenken.	Außerhalb des WA 4 sind Aufschüttungen und Abgrabungen insgesamt bis maximal 1,0 m zulässig. Auch diese Festsetzung wurde zum eindeutigen Verständnis ergänzt. Somit sind Schwankungen außerhalb des WA 4 von 1,0 m und im Bereich des WA 4 von 2,5 m möglich. Dies wurde als durchaus angemessen angesehen.
Hier (WA 4) sind Dächer mit Dachneigungen von 60 Grad bis 69 Grad für ein Hauptgebäude vorzusehen. Bei einer gestaffelten Bauweise können sich hier zulässige Ansichtsflächen wie bei einer 5-geschossigen Bauweise ergeben, die den nordöstlichen Grundstücksbereich der Mandantin maßgeblich betreffen.	Die festgesetzte Dachneigung im WA 4 ist dem Wettbewerbsentwurf geschuldet, der hier die „Stadtkrone“ vorsieht. Weiterhin ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt, die regelt, dass hier mindestens und höchstens drei Vollgeschosse gebaut werden müssen. Die Gebäudehöhe ist dabei unabhängig von der Geschossigkeit. Da jedoch nur ein Gebäudeteil der „Stadtkrone“ eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 23,0 m erreicht, wurde für die kleineren Gebäudeteile mit Gebäudehöhen von etwa 19,0 m eine differenzierte Höhenfestsetzung ergänzt.
	Eine erhebliche Betroffenheit des Grundstücks Königstraße 34 ist nach Ansicht der Stadt Bad Oldesloe somit nicht gegeben, da ausreichend Abstand eingehalten wird und eine Verschattung aufgrund der nordöstlichen Lage nicht gegeben ist.
Die Höhenentwicklung und die Sockelbebauung zum Uferstreifen nach Norden ist ebenfalls aufgrund der möglichen Geländemodellierung weitreichend ungeregelt und lässt eine hohe Gebäudeansichtsfläche durchaus zu.	Durch den Geländeabfall zum Ufer des Trave Stadtrimes ist ein Teil der geplanten Tiefgarage an der nördlichen Gebäudeseite sichtbar. Dieser kann jedoch mit Hilfe eines Geländeauftrages von insgesamt bis zu 2,5 m im WA 4 teilweise verdeckt werden. Weiterhin wurde eine gestalterische Festsetzung zur Absetzung

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Zur östlichen Grundstücksgrenze Königstrasse 34 kann unter gesamter zulässiger Ausschöpfung des B-Planes eine enorme Ansichtsfläche bis zu ggf. 6 Geschossen inkl. einer Teilansicht der Tiefgarage hergestellt werden. Da für eine Tiefgarage auch auskragende Außenwände/Gebäudeteile bis zu einer mittleren Terrainhöhe zulässig sind, ohne dass dies ein Vollgeschoss wird, ist vor allem die östliche Grenze des Grundstücks der Mandantin von dem Bebauungsplan und der hieraus zulässigen Bebauung betroffen.	von sichtbaren Kellergeschossen ergänzt, so dass ablesbar wird, wo ein Kellergeschoss endet und die Fassade der oberirdischen Geschosse beginnt. Geplant ist ein etwa höhengleicher Verlauf der Gemeinschaftstiefgarage von der Einfahrt in der Königstraße. Hier liegt die Straße bzw. das Gelände bei etwa 13,80 m üDHHN92. Bei einer Höhe des Kellergeschosses von etwa 5,00 m würde die Gemeinschaftstiefgarage an der nördlichen Hangkante um bis zu 4,00 m sichtbar sein. Da in diesem Bereich (WA 4) Aufschüttungen zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen insgesamt bis zu 2,50 m Höhe zulässig sind, verbleibt eine sichtbare Höhe des Kellergeschosses von etwa 1,50 m. Somit wurden ausreichend Festsetzungen zur Geländemodellierung getroffen. Eine Sichtbarkeit des Kellergeschosses von etwa 1,50 m wurde aus Sicht der Stadt als verträglich angesehen. Zudem wurde die Gebäudeansicht von Norden im Siegerentwurf der Wettbewerbsauslobung dargestellt und bereits auf dieser Ebene geprüft und für verträglich erachtet. Das westliche Baufenster des WA 4 wurde unterteilt. Für den westlichen Teil des Baufensters wurden höchstens drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 19,0 m festgesetzt, da hier nur steile Dächer mit Neigungen von 60° bis 69° möglich sind. Da auch die Firstrichtung festgesetzt ist, ist von dieser Seite nur die Traufseite des Gebäudes sichtbar. Bei einer Höhe von etwa 3,0 m pro Geschoss ergibt sich hier eine Fassadenansicht von etwa 9,0 m zuzüglich einer sichtbaren Höhe von etwa 1,5 m des gestalterisch abgesetzten Kellergeschosses. Da sich das geplante Gebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Königstraße 34 befindet und die erforderlichen Grenzabstände gem. LBO S-H eingehalten werden, wurde davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verschattung o.ä. eintreten werden.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Da der B-Plan hier entscheidende Höhenveränderungen und Höhenschwankungen vor allem im Bereich des WA 4 zulässt, ist das Grundstück der Mandantin ungeschützt und im Besonderen von der Planung betroffen. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen im WA 4 sind für die 2-geschossige Bebauung mit ca. 15 m und 32 m über DHHN 92 angegeben, für die 3-geschossige Bebauung mit ca. 23 m und 41 m über DHHN 92 angegeben. Die Geschosshöhendifferenz von 8 m bis 9 m für ein zusätzliches Vollgeschoss ist unverständlich und unerklärlich und lässt extrem spekulative Größenplanungen zu, mithin nach dem hiesigen Verständnis keine geordnete Stadtbildplanung.	Es wurden differenzierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes getroffen. Der Höhenunterschied ist zum einen dem Geländeanstieg von Osten nach Westen um etwa 1,5 m geschuldet. Zum anderen ist die Dachfläche der Gebäude im westlichen Baufenster bei einer Dachneigung von 60° bis 69° und einer Breite von bis zu 12 m relativ groß, so dass eine Gebäudehöhe von bis zu 23,0 m möglich ist. Der Höhenunterschied ist daher nicht nur auf ein weiteres Geschoss, sondern auch auf den Geländeanstieg und die wesentlich größeren Dachflächen zurückzuführen. Da die Gebäudeteile am westlichen und östlichen Rand des Baufensters jedoch geringere Breiten aufweisen und nur eine Gebäudehöhe von etwa 19,0 m benötigen, wurden differenzierte Höhenfestsetzungen in diesem Baufenster getroffen.
Die Planung ist im Wesentlichen unvollständig und lässt keine geordnete Entwicklung erwarten. Sie nimmt keine ausreichende Rücksicht auf die Wirkungsfaktoren im Bestand.	Es wurde klargestellt, dass zum Entwurf die fehlende Vermessung im Bereich der WA 6 und 7 ergänzt wurde und konkrete Höhenfestsetzungen auch für diese Bereiche getroffen wurden. Die Festsetzungen im B-Plan setzen den Siegerentwurf der Wettbewerbsauslobung weitestgehend um. Bereits auf der Wettbewerbsebene wurde die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung geprüft. Durch die Gliederung des Baukörpers der Stadtkrone und die festgesetzte steile Dachneigung in Verbindung mit der festgelegten Firstrichtung erhält das Gebäude eine ausreichende Kleinteiligkeit. Somit wurde durchaus Rücksicht auf die Bestandsgebäude genommen.
Die Schnittskizzen des Wettbewerbssiegers und insbesondere die perspektivische Darstellung mit Blick aus Nordost geben ein stark verzerrtes bzw. ungenaues Bild des Profils der Traveböschung wieder. Im Bereich des Hofgartens schneidet laut Skizze die senkrechte Gebäudefront die Böschungslinie in Höhe der Keller/ Tiefgaragensohle. Laut Höhenaufmaß liegt dieser Schnittpunkt aber ca. 2 m unterhalb der Sohle der Tiefgarage. Die von uns eingefügte	Es wurden gestalterische Festsetzungen für sichtbare Kellergeschosse ergänzt.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
dicke weiße Linie zeigt in etwa das tatsächliche Böschungsprofil. Es sollte überlegt werden, wie die stadtbildwirksame Gebäudefront mit der insgesamt rund 5 m hohen „Burgmauer“, bestehend aus einem mehr oder minder 2 m hohen sichtbaren Fundament und einer womöglich nur mit untergeordneten Fenstern ausgestatteten 3 m hohen Kellerwand, ästhetisch ansprechend gestaltet werden kann.  Dazu sind entweder die gestalterischen Festsetzungen spezifisch auf die Kellergeschosse und sichtbaren Fundamente zu erweitern oder – da die Wand und die Fundamente nicht zu kaschieren sind – das Gelände weiter aufzufüllen. Die textlichen Festsetzungen des B-Planentwurfs lassen Auffüllungen bis zu 2,50 m Höhe zu. Die Zulässigkeit müsste zu einem Gebot weiter entwickelt werden. In den Bemerkungen zum B-Plan wird auf artesischen Quellen unterhalb des ehemaligen VHS-Gebäudes aufmerksam gemacht. Laut der Stadtchronik von Friedrich Bangert (Seite 501) handelt es sich dabei nicht um Quellen, sondern um einen im Jahre 1901 im damaligen Kinderpflegeheim erbohrten artesischen Süßwasserbrunnen. Der Brunnen ist dann offensichtlich irgendwann nicht fachgerecht verschlossen worden. Daraus resultieren die gegenwärtigen Schimmelbelastungen der Kellerräume.	Es wurden gestalterische Festsetzungen für sichtbare Kellergeschosse ergänzt. Eine Auffüllung zum Einfügen baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m wurde als ausreichend angesehen. Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend korrigiert.

5.3 Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Aufgrund der innerstädtischen Nachverdichtung und Kleinteiligkeit des Plangebietes wurde auf eine Beteiligung der Nachbargemeinden verzichtet. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Das Kapitel 4.9 Altlasten muss überarbeitet werden: Das Grundstück der ehemaligen Gerberei FS 22/3 und FS 22/6 ist ein Altstandort. Der Altlastenverdacht wurde durch die Untersuchung ausgeräumt. Die Grundstücke Königstraße 33 und Königstraße 34 sind Grundstücke mit einer festgestellten schädlichen Bodenveränderung. Es besteht ein Handlungsbedarf und eine Nutzungsbeschränkung. Das Grundstück Kirchberg 6a ist eine Verdachtsfläche für eine schädliche Bodenveränderung. Es besteht ein Untersuchungsbedarf. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen müssen nach Grundstücken oder flurstücksgerecht dargestellt werden. Die Ergebnisse sind im Kapitel zum Teil nicht richtig zugeordnet. In Archivunterlagen des geologischen Dienstes habe ich Hinweise zu mehreren Brunnen im Keller des Gebäudes Königstraße 33 gefunden. Demnach wurden in den Jahren 1903, 1927, 1937 und 1953 Brunnen zur Süß- und Salzwasserförderung hergestellt. Als Brunnen-tiefen sind 18 bis 115 m unter Kellersohle an-gegeben. Besonders die tieferen Brunnen sind artesisch. Nähere Angaben zum heutigen Zu-stand der Brunnen sind mir nicht bekannt, nach den Unterlagen zum B- und F-Plan sind die Brunnen noch vorhanden, werden aber seit Jahren nicht mehr genutzt. Durch Brunnenbauwerke können das Grund-wasser schützende Deck- und Trennschichten durchbohrt worden sein. Dies kann einen Schadstoffeintrag aus oberflächennahen Bo-denbereichen in den genutzten Grundwasser-leiter sowie einen unerwünschten Wasseraus-tausch zwischen einzelnen Grundwasserlei-tern verursachen, wenn die Brunnen nicht mehr betrieben und unterhalten werden. Daher sind die Brunnen ordnungsgemäß zu-rückzubauen und der frühere Zustand wieder-herzustellen. Grundsätzlich hat der Rückbau der Brunnen so zu erfolgen, dass entspre-chend des vorhandenen geologischen Schich-tenaufbaus die dichtende Wirkung von hydrau-	Die Begründung wurde redaktionell ent-sprechend überarbeitet. Die Begründung wurde redaktionell ent-sprechend überarbeitet. Ein entsprechender Hinweis wurde un-terhalb der textlichen Festsetzungen er-gänzt.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
lisch wirksamen Trennschichten dauerhaft erhalten bleibt. So kann dauerhaft eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Gesundheit der Bevölkerung verhindert werden. Zum Rückbau der Brunnen ist mir ein von einem Fachunternehmen erstellter Rückbauplan zur Zustimmung einzureichen. Zur Erarbeitung dieser Unterlagen ist eine Bestandsaufnahme erforderlich (Bohrprofil, Schichtenverzeichnis, Ausbauzeichnung, geophysikalische Messprotokolle, Pumpversuchsergebnisse, Wasseranalysen, Wasserstandsdaten, Förderdaten). Sollten die vorliegenden Daten über Ausbau und Zustand der Brunnen nicht ausreichen, so sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ergänzende Untersuchungen, wie Kamerabefahrung und geophysikalische Messungen durchzuführen. Werden bei Bau- oder Abrissarbeiten alte Brunnen entdeckt, ist die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn umgehend zu informieren In diesem Zusammenhang ist es nicht ausreichend, wenn in den Festsetzungen des F- und B-Planes lediglich enthalten ist, dass in den Kaufvertrag ein Hinweis zu einem artesischen Süßwasserbrunnen im Keller des Gebäudes Königstraße 33 aufgenommen wird. Es handelt sich um mindestens vier Brunnen, drei davon sind ehemalige Solebrunnen - fördern also Salzwasser. Weiter ist es falsch, dass eine ggf. erforderliche Verschließung des Brunnens beim zukünftigen Grundstückseigentümer liegt. Die Brunnen sind zwingend fachgerecht zurückzubauen.	Der Sachverhalt wurde in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der späteren Bauantrags-ebene sind die geforderten Unterlagen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen und in der Begründung ergänzt. Der Hinweis zu artesischen Süßwasserbrunnen wurde entsprechend ergänzt. Eine Festsetzung wird jedoch nicht getroffen, da im Bebauungsplan grundsätzlich nur Regelungen festzusetzen sind, die durch keine anderen Gesetzesvorgaben geregelt sind. Da die Rückbaupflicht nicht mehr genutzter Brunnen auf Anordnung der Wasserbehörde im Landeswasserrecht (LWG) bereits geregelt ist, muss hier nicht zusätzlich eine Festsetzung getroffen werden. Weiterhin wurde klargestellt, dass die Wasserbehörde die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch die Benutzung von Gewässern trifft (LWG). Die Aussage, dass dies beim zukünftigen Grundstückseigentümer liegt, wurde zurückgenommen.
<u>Artenschutzprüfung</u> Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Lebensräume von Gehölzbrütern soll teilweise multifunktional über das städtische Ökokonto „Großer Teich“ erfolgen. Die Entwicklungsmaßnahmen auf den Flächen des	Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch neu angelegte Gehölzstrukturen erbracht.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
o.g. Ökokonto sind seit vielen Jahren umgesetzt und die entsprechenden faunistischen und floristischen Lebensgemeinschaften langjährig etabliert. Die Besiedlungsdichte mit Vögeln im Verhältnis zum Brutplatzangebot dürfte aus Sicht der UNB bereits so hoch sein, dass freie Reviere nicht im erforderlichen Maß zur Verfügung stehen. Konkrete Konzepte zu einer geplanten zusätzlichen Gehölzentwicklung auf der genannten Ökokontofläche sind der UNB nicht bekannt. Es ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Erkenntnisse hier von freien Besiedlungspotenzialen für gehölzbrütende Vogelarten ausgegangen werden kann, die eine Funktion als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe rechtfertigen. Aus Sicht der UNB kann das bestehende Ökokonto keinen adäquaten Artenschutzausgleich für Gehölzbrüter sicherstellen. Die Zuordnung sollte überprüft und ergänzende Flächen gefunden werden. <u>FFH-Prüfung</u> Eine Altlastensanierung ist wesentliches Vorhabenmerkmal des geplanten Bebauungsplanes. Damit einher geht ein Abtrag des Uferbereiches sowie eine umfassende Neugestaltung. Mögliche Auswirkungen des Uferabtrags und hier insb. des Baubetriebes auf die maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Travetal“ sind daher bereits grundsätzlich auf Ebene des B-Plans umfassend zu ermitteln und zu bewerten. Eine Abschiebung auf das noch ausstehende separate wasserrechtliche Verfahren ist aus Sicht der UNB nicht sachgerecht. Es müssen die Rahmenbedingungen für eine grundsätzliche Verträglichkeit des städtebaulichen Projektes bereits auf Ebene der Bauleitplanung dargestellt werden. Insofern sind insb. mögliche baubedingte Wirkungen detailliert in die Prüfung einzustellen und Vorgaben für Baustelleneinrichtungen und Bauabläufe zu formulieren.	Die FFH-Prüfung wurde entsprechend ergänzt.
Falls aber die Stadt die Flächen an der Trave den privaten Eigentümern überlassen will, dann muss sichergestellt sein, dass auch tatsächlich ein Gehölzstreifen und eine Mähwiese angelegt werden und langfristig erhalten bleiben. Das heißt, dass die Wiese extensiv gepflegt (also ein- bis zweimal im Jahr gemäht) und die Gehölze nur alle 10 Jahre – wenn überhaupt – geschnitten werden dürfen. Eingriffe wie wir sie bei Knickanlagen in Wohngebieten	Es wurde von der Stadt geprüft, die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen selbst auszuführen. Falls sich die Stadt dagegen entscheidet, werden die erforderlichen Vorgaben in den Kaufvertrag aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass ein Gehölzstreifen hergestellt und die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
häufig sehen wie Anlage von Komposthaufen, Lagerung von Holz, Lagerung von Gartengerät, vertragen sich nicht mit dem Anspruch, dem FFH-Gebiet Trave gerecht zu werden und müssen unterbunden werden. Daher schlagen wir vor, dass grundbuchrechtlich eingetragen wird, dass der Pufferstreifen als Gehölzstreifen und Mähwiese gestaltet werden muss. Die neuen Eigentümer sollten schriftliche Hinweise erhalten, wie sie mit dem Gehölzstreifen und der Mähwiese umzugehen haben.	Falls die Stadt die festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen nicht selbst durchführt, werden diese in den Kaufvertrag aufgenommen.
Die ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsgebiet ist sicherzustellen.	Nach Rohrnetzauskunft der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH vom 08.11.2019 kann die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren befindet sich das Gewässer Trave in unmittelbarer Nähe.

5.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Häufig wird in der Begründung von einem mittleren Stadtarm der Trave gesprochen. Es handelt sich um den Stadtarm der (mittleren) Trave.	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.
Eine „Bürgermeisterbrücke“ ist in der Öffentlichkeit nicht bekannt.	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

5.6 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Aufgrund der innerstädtischen Nachverdichtung und Kleinteiligkeit des Plangebietes wurde auf eine Beteiligung der Nachbargemeinden verzichtet. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bad Oldesloe, den 03.11.2022

gez. Lembke
Bürgermeister