

Stadt Bad Oldesloe



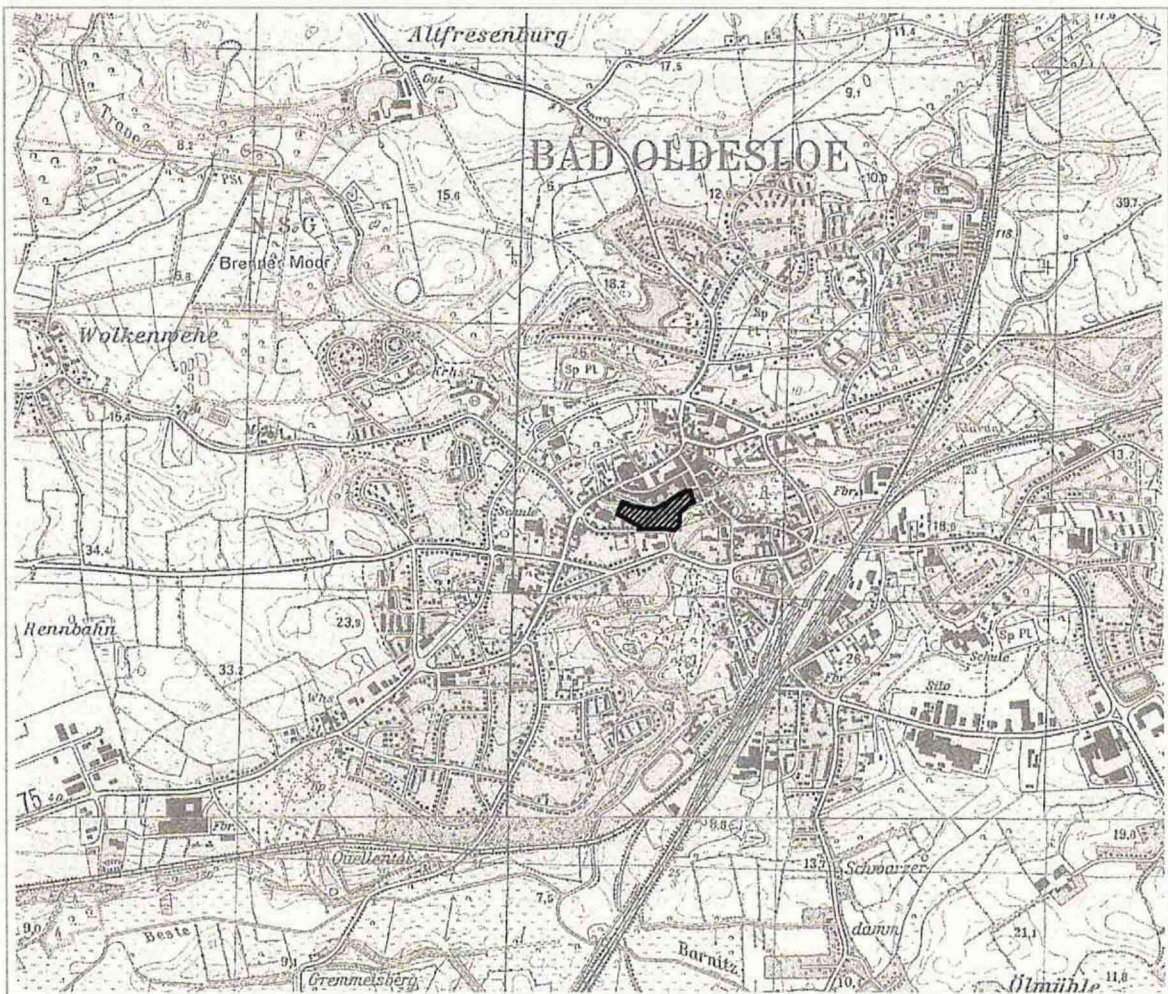
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

zur

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „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	16
5.3	Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	17
5.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	17
5.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	18
5.6	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	18

1 Verfahrensablauf

Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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	bis	31.03.2020
und erneut mit Schreiben vom	18.05.2020	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	22.10.2021
	25.11.2021	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		
Abschließender Beschluss	28.03.2022		

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

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen.

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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich und
- Schaffung eines Schutzstreifens zur nördlich angrenzenden Trave als FFH-Gebiet.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Planungen, Gutachten und Datenpools Berücksichtigung gefunden:

- Begründung mit Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Bad Oldesloe

- 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
- 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 Kriegsalftlasten, 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 geplante Nachverdichtung 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 im Rahmen der zugehörigen Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 verschiedene Minimierungsansätze geprüft.

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.

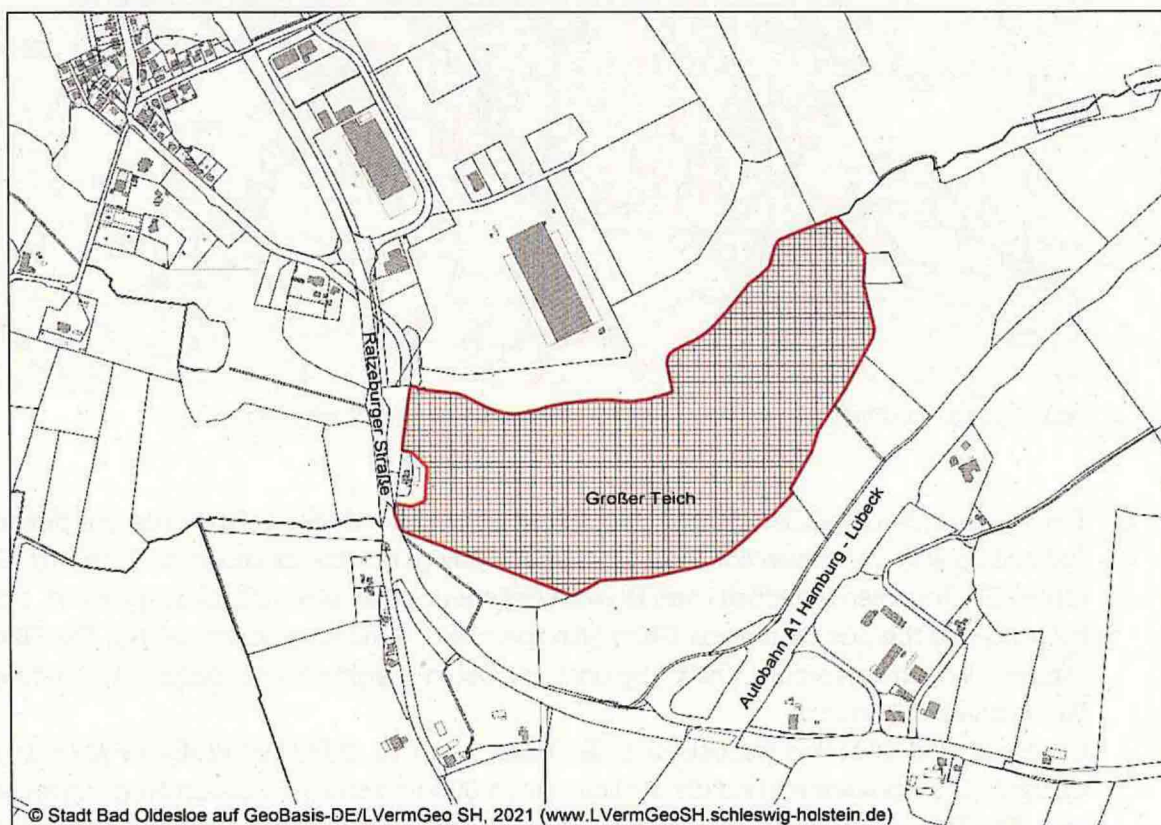


Abb.: 1 Lageplan Ökokonto „Großer Teich“

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.

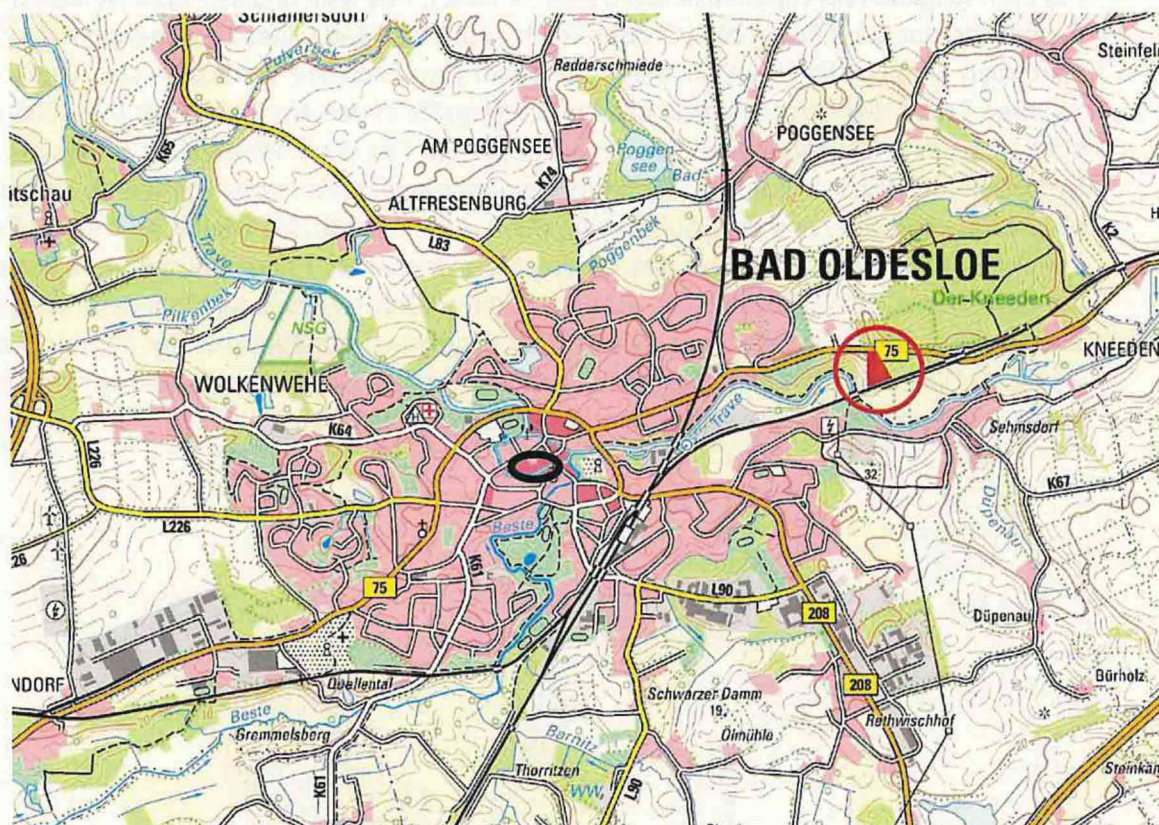


Abb.: 2 Lage von Plangebiet (schwarz) und Ausgleichsfläche (rot) im Stadtgebiet²

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 (Biotoptyp GI). Im unteren südöstlichen Bereich befindet sich an einem Steilhang eine rd. 1.330 m² große Fläche des Biotoptyps 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 Biotoptyp „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 Artenschutzausgleich 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
Gemäß Altlastenerlass, Ziffer 2.2.3, empfehle ich in die Begründung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen, welche Maßnahmen oder Vorkehrungen zu treffen sind, damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden kann und keine planerischen Missstände vorbereitet werden. 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 markanter Gehölzbestände und ein sensibler Umgang mit dem Relief. Zielsetzung sollte insbesondere der Erhalt und die Sicherung eines durchgängigen, naturnahen und möglichst ungestörten Pufferstreifens entlang der Trave in ausreichender Breite sein.	Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend ergänzt. 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 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. 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

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
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. 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. <u>Für das Grundstück Königstraße 34 (Flurstück 27/3) besteht folgender Handlungsbedarf:</u>	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. Im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) werden ein Artenschutzgutachten und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgelegt und die Umweltprüfung erarbeitet. Hier werden entsprechende Aussagen getroffen. 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.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
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 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. Eine Sicherung oder Rückbau dieser Aufschlüsse ist zu klären. Im Zuge des Bauleitverfahrens ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen. 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 Königstraße 32, Alte Stadtschule Mühlenplatz 2, ehem. 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.	Eine Detailuntersuchung wurde von der Stadt Bad Oldesloe zugesagt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Aussagen zu den artesischen Brunnen unterhalb des zu erhaltenden Gebäudeteiles auf dem Flurstück 31/1 (Königsstraße 33) wurden in der Begründung ergänzt. Entsprechende Aussagen wurden in der Begründung ergänzt. Die untere Wasserbehörde wurde am frühzeitigen Beteiligungsverfahren beteiligt und wird auch im weiteren Verfahren beteiligt. Die genannten Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung zum B-Plan und zur F-Plan-Änderung entsprechend gekennzeichnet.
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.“	Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
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 aufgelisteten Kulturdenkmale sind in diesem Kapitel zu ergänzen und entsprechend in der Planzeichnung zu markieren. Dies gilt auch für die Planunterlagen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Begründung und die Planzeichnung wurden entsprechend ergänzt. Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend ergänzt.
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

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von Kindern und Jugendlichen sind keine Anregungen zu berücksichtigen.

5.3 Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden

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

5.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<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 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.	Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch neu angelegte Gehölzstrukturen erbracht.
<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 Abschichtung auf das noch ausstehende separate wasserrechtliche Verfahren ist aus Sicht der UNB nicht sachgerecht. Es müssen die Rahmenbedingungen für eine grundsätzliche Verträglichkeit des städtebaulichen Pro-	Die FFH-Prüfung wurde entsprechend ergänzt.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
jekt es 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.	

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 08.09.2022

Siegel

(gez. Lembke)
Bürgermeister