

Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt Kreis Segeberg

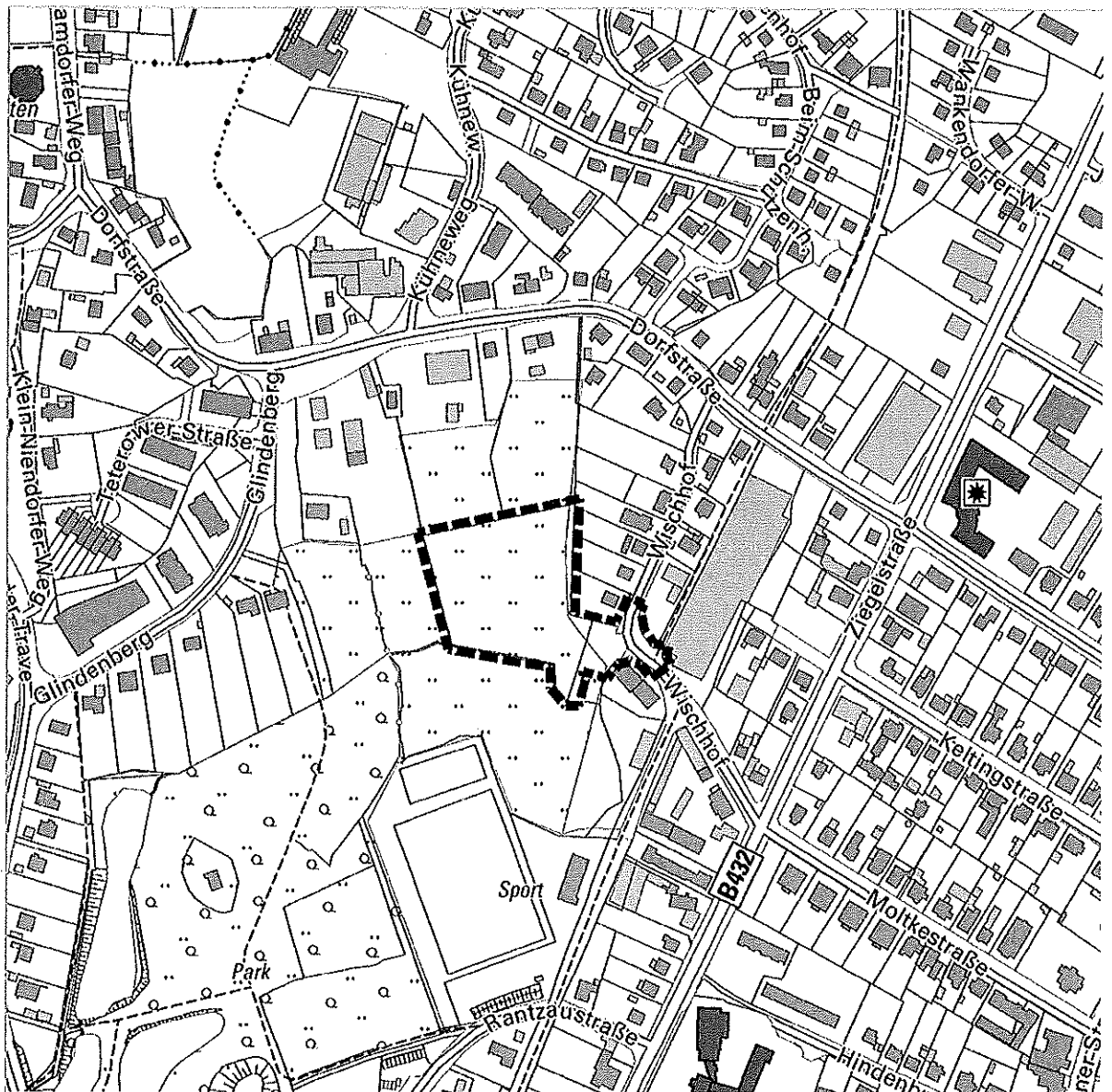
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 1 BauGB

zur

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Wischhof





INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf.....	2
2	Ziele der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	2
3	Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	2
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Stellungnahmen mit umwelterheblichen Anregungen für die Planungsebene des F-Planes.....	6
5.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	6
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	21
5.3	Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden	21
5.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	21
5.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	25
5.6	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	25

1 Verfahrensablauf

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB ist der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.09.2017
Bekanntmachung	05.10.2017
Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	13.12.2017
Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	01.12.2017
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	03.05.2018
Aufforderung zur Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	31.05.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	04.06.2018 bis 04.07.2018
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	11.09.2018
Abschließender Beschluss	11.09.2018

Nach intensiver Diskussion hat sich die Stadt Bad Segeberg entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnungen befriedigen zu können.

2 Ziele der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf einem Altlastenstandort soll eine innerstädtische Verdichtung für eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) vorbereitet werden (Flächenrecycling).

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

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004/2005 wurde intensiv über die Ausweisung von Wohngebietsflächen diskutiert. Damals war noch nicht abzusehen, dass das Gelände mit der ehemaligen Deponie zur Umnutzung anstehen wird.

Folgende Gründe sprechen für eine Entwicklung der Fläche in der vorgesehenen Form:

- Anbindung an vorhandene Infrastrukturen sowie verkehrsgünstige Lage
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließung
- gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang.

Nach intensiver Diskussion hat sich die Stadt Bad Segeberg entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnungen befriedigen zu können. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit dem Potenzial eines Flächenrecycling waren nicht vorhanden.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in Bezug auf die Umweltbelange folgende Planungen, Berichte und Gutachten Berücksichtigung gefunden:

- Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg
- Begründung mit Umweltbericht zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abschließende Umwelttechnische Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Genehmigungsplanung für die Umsetzung einer wohnbaulichen Umnutzung der Altablagerungsfläche; Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 11.08.2017
- FFH-Prüfung für das FFH-Gebiet DE2027-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“, Büro Bioplan, Neumünster, 02.03.2018
- Fachbeitrag Artenschutz, Büro GGV/Dipl.-Biologe O. Grell, Altenholz-Stift, 11.11.2016

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Eine Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Artenschutz

- Schadenbegrenzungsmaßnahme 1: In der Zeit vom 01.03. bis 01.11. dürfen die Bauarbeiten außerhalb der Gebäude nur bei Tageslicht erfolgen. In den anderen Zeiträumen ist eine Baustellenbeleuchtung möglich.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 2: An der Südgrenze des Geltungsbereiches wird dauerhaft ein mindestens 10 m breiter Dunkelkorridor für Fledermäuse eingerichtet, in dem die Lichtstärke an der Außengrenze max. 0,35 lx beträgt und der frei von Flughindernissen zu halten ist.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 3: Der Dunkelkorridor wird in nördliche Richtung von einer dauerhaft mind. 4 m hohen blickdichten Hecke sowie von

Baum- und Strauchpflanzungen begrenzt und gegen Lichtemissionen abgeschirmt. Für die Hecke vorzusehen sind immergrüne Gehölze wie z.B. Thuja, Wacholder oder Eibe, die eine Wuchshöhe von mind. 4 m erreichen können.

- Schadenbegrenzungsmaßnahme 4: Nach Westen erweitert sich der Flugkorridor zu einem Flugtrichter, der den Einflug der von Norden kommenden Fledermäuse in den Flugkorridor gewährleisten soll. An der westlichen Grenze dieses Flugkorridors, entlang des vorhandenen Waldes, ist ein ebenfalls mind. 10 m breiter Streifen dauerhaft als nach Norden vermittelnder Flugkorridor dunkel zu halten. Auch in diesem darf die Lichtstärke max. 0,35 lx betragen. Zur Gestaltung des Flugtrichters sind Pflanzungen von Großbäumen in Verbindung mit darunter liegenden, blickdichten Hecken erforderlich. Sowohl für die Hecken- als auch die Baumpflanzungen ist ältere und damit höhere Pflanzware zu wählen, da die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen unmittelbar ab Vorhabenbeginn gewährleistet sein muss.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 5: Die zum Plangebiet gehörenden Stellplatzanlagen werden nicht beleuchtet.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 6: Die Fußwege werden mit bedarfsgesteuerten Pollerleuchten ausgestattet, die das Licht nach unten abstrahlen, mit Bewegungsmeldern und LED Leuchten versehen sind, deren Lichtfarbtemperatur max. 3000 Kelvin beträgt. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 7: Die Außenbeleuchtungen an den neu zu errichtenden Gebäuden strahlen nach unten ab und sind mit LED-Lampen versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3000 Kelvin beträgt.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 8: An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Feldhecke aus heimischen Arten als zusätzliche Abschirmung zur Nachbarfläche und als Leitstruktur für transferierende Fledermäuse gepflanzt. Die Höhe der Pflanzung beträgt dauerhaft mind. 2 m.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 14: Der Erfolg der schadenbegrenzenden Maßnahmen wird durch ein Monitoring belegt. Sollten Beeinträchtigungen erkennbar sein, muss die Maßnahmenplanung angepasst werden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (die Umsetzung dieser Maßnahmen soll vor Satzungsbeschluss des B-Planes sichergestellt werden):

- Schadenbegrenzungsmaßnahme 10: Abschirmen der Beleuchtung am Firmenschild der Firma DS Produkte GmbH nach oben.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 11: Umsetzen der Straßenlampen von der Nord- auf die Südseite der Moltkestraße westlich der Ziegelstraße sowie Nachrüsten aller Straßenlaternen mit fledermausfreundlichen Leuchtkörpern - alternativ Umrüsten auf Bewegungsmelder oder Rotlicht.
- Schadenbegrenzungsmaßnahme 12: Abschirmen der Firmenbeleuchtung an der Warenannahme des benachbarten NETTO-Marktes auf der Nordseite

der Moltkestraße, Einbau einer Zeitschaltuhr und Austausch durch fledermausfreundliche Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur.

- Schadenbegrenzungsmaßnahme 13: Neuausrichtung der Flutlichtstrahler auf dem Sportplatz südwestlich des Plangebietes.

Sonstige Maßnahmen

- Alle notwendigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis einschl. 18.02. zulässig.
- Das Oberflächenwasser ist soweit wie möglich dem Entwässerungssystem der Stadt zuzuleiten. Dies gilt auch für Parkplätze.
- Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist eine Baumreihe/Gehölzpflanzung zur Einbindung der Gebäude in das Landschafts-/ Stadtbild zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht zu vermeiden und vermindern sind und somit kompensiert werden müssen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Fauna werden über die Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit reduziert, dass sie nicht mehr als erheblich und nachhaltig zu bewerten sind.

Kompensation Landschafts- und Stadtbild

Im Plangebiet ist entlang der Nordgrenze eine Baumreihe/eine Gehölzpflanzung mit standgerechten heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Baumreihe sind Hochstämme 18-20 zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*),

Bergahorn (*Acer pseudo platanus*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*) auch 'Fastigiata',

Stieleiche (*Quercus robur*) auch Fastigiata.

Weiterhin werden die Pflanzungen der beiden Hecken entlang der West- und der Südgrenze auch für die Kompensation des Eingriffes in das Stadt- und Landschaftsbild gewertet.

Durch die genannten Neuanpflanzungen wird der Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild soweit vermindert/kompensiert, dass er nicht mehr als erheblich und nachhaltig zu bewerten ist.

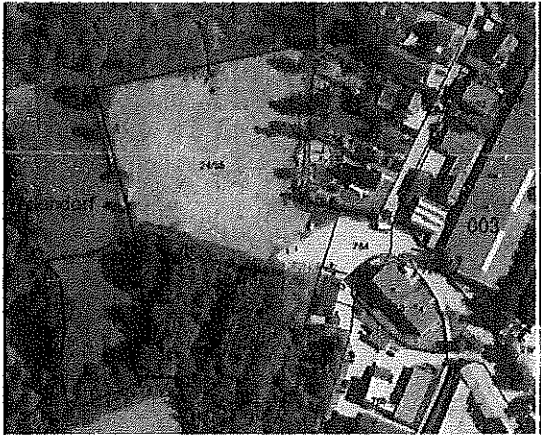
Kompensation Boden

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu Versiegelungen und Teilversiegelungen. Diese werden zum Teil im Plangebiet (z.B. Dunkelkorridor im Süden) und zum Teil außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die erforderlichen

Kompensationsmaßnahmen und Flächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes genau berechnet und nachgewiesen.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Stellungnahmen mit umwelterheblichen Anregungen für die Planungsebene des F-Planes

5.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde vom 18.12.2017 Südlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 750 (ehemals 26/2) eine mit Waldbaum- und -straucharten bestandene Grünfläche, die die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG, GVOBl. Schl.-H. Nr.16/2004 S.461 mehrfach geänd. (Art. 2 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 161)) besitzt.  Der ca. 5 bis 20 jährige Baumbestand setzt sich überwiegend aus Birke, Weide sowie Eichen zusammen und wird durch Sukzession entstanden sein. Auch wenn die Waldgrenze (grüne Linie im vorstehenden Orthofoto) relativ identisch mit der Flurstücksgrenze ist, so verläuft sie doch in recht gerader Linie in östlicher Richtung über das Flurstück 24/35 weiter und schneidet so die südliche Nase (rote Fläche im vorstehenden Orthofoto) des Flurstückes ab, die damit ebenso der Waldeigenschaft unterliegt. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Bei der Bestandsaufnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2016 wurde festgestellt, dass das Flurstück 24/35 bis zum Graben an der Südgrenze des Plangeltungsbereiches keine flächendeckenden Gehölzbestände aufwies. Somit gehen wir davon aus, dass das in der Stellungnahme enthaltene Luftbild älteren Datums ist, das den Bestand nicht abbildet. Es wird somit davon ausgegangen, dass aufgrund des nicht vorhandenen Waldbestandes eine Waldumwandlung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 - 1. Änderung - nicht erforderlich ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung vom 25.02.2011 vorliegt, die die damaligen Grundstückseigentümer in Anspruch genommen haben.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Entsprechend zu meiner Stellungnahme vom 8. Juni 2017 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Dorfstraße“ der Stadt Bad Segeberg könnte die rot gekennzeichnete Fläche aus der Waldeigenschaft durch Waldumwandlung entlassen werden. Der Waldabstand ist an der hier grün gekennzeichneten Linie des Waldrandes auszurichten. Die Existenz der Waldfläche auf dem Flurstück 750 ist in dem Textteil nicht gegeben. Dies ist auch in den allgemeinen Beschreibungen zur Örtlichkeit nachzuholen. Insgesamt wäre die Waldfläche und der Grünzug im Stadtgebiet sinnvoller Weise wegen ihrer intensiven klimaausgleichenden Funktion zu erhalten. Die laut Landes- und Regionalplanung angestrebte Innen- vor Außenentwicklung stößt hier an die Grenzen. Die hier vorgesehene Siedlungserweiterung wird sich negativ auf das Stadtklima (verbauen von Kaltluftentstehungsgebieten) auswirken. Die Ziele der Landesplanung weisen auch auf den Erhalt entsprechender Grünflächen im städtisch geprägten Gebieten hin. Ich bitte daher, die mit der Änderung verfolgten Ziele hierauf hin noch einmal mit der Landesplanung und deren Vorgaben zuständigkeitshalber	Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Gegenüber dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird die Grünfläche entlang des Waldes erweitert, um insbesondere dem Fledermausschutz Genüge zu tun. Die Erhöhung des Grünanteiles wird sich positiv auf das Stadtklima auswirken, die Ost-Westvernetzung für Fledermäuse etc. wird sich gegenüber dem vorherigen Planungsansatzes verbessern. Detaillierte Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.

8

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
SG Bodenschutz Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt bereitet im Parallelverfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 86 der Stadt Bad Segeberg die wohnbauliche Umnutzung eines Teilbereiches der Altablagerung Wischhof vor. Am 11.06.2015 erging der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Hiernach besteht Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem Bauleitplanverfahren, wenn der Gemeinde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential. Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde ... , durch eine Planung, die mit den vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vereinbar ist. ... , die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... zu gewährleisten. Bleibt eine Bodenbelastung bestehen, darf nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung ein Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen, sondern hat die Bodenbelastung so zu berücksichtigen, dass trotz ihres Fortbestehens keine Gefahren drohen. Die auf Grund der Planung ... erforderliche Behandlung der Bodenbelastung muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung zulässig und geeignet sind. Wird auf einer Bodenbelastungsfläche gebaut, ist die planende Gemeinde, die dort einen Bebauungsplan beschlossen hat, für die entstehenden Sach- und	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Gesundheitsschäden bei entsprechendem Verschulden schadenersatzpflichtig. Die Kausalität des Bebauungsplanes für den Schaden entfällt nicht, weil nach dessen Inkrafttreten eine Baugenehmigung erteilt wird. Zur Klärung, ob die Möglichkeit besteht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine Wohnbebauung zu gewährleisten, wurden im Vorfeld Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass von der Fläche in Bezug auf eine Wohnnutzung eine Gefährdung durch Deponiegas ausgeht, der mit im Vorwege abgestimmten technischen Maßnahmen unbedingt entgegengewirkt werden muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Möglichkeit einer Bebauung von Altablagerungsbereichen mit Methangehalten > 1,0 Vol% liegt eine Einzelfallentscheidung zugrunde, in die u. a. die geologische Situation, die Beschaffenheit und der Zustand der Altablagerungsfläche, die genaue Platzierung der Gebäude sowie die im Vorwege festgelegten technischen Maßnahmen einfließen. In Bereichen, für die im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bebauung vorgesehen ist, ist eine Bebauung daher gänzlich auszuschließen. Die im abgestimmten Abschlussgutachten (siehe Anlage zur Begründung) festgelegten technischen Maßnahmen und deren genaue Umsetzung sind Bedingung für eine wohnbauliche Umnutzung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie müssen daher verbindlich auch unter Berücksichtigung möglicher Eigentümerwechsel festgelegt werden. Die technische Planung insbesondere der Gründung, der Bauwerksabdichtung etc. muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter detailliert und mit der unteren Bodenschutzbehörde und unteren Wasserbehörde im Vorwege abgestimmt werden. Planung, Baubegleitung und Abnahme der Bauwerksgründung, -Abdichtung etc. sind dann durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen durchzuführen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Detaillierte Festsetzungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
BUND Landesverband SH e.V. vom 22.02.2018	
• "Bei dem Geltungsbereich handelt(e) es sich gem. Bebauungsplan Nr. 86 um eine Waldfläche. Für die Räumung des Grundstückes im Jahr 2014 und die hierfür erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde nach interner Aktenlage das gem. § 9 Abs. 2 LWaldG erforderliche naturschutzrechtliche Einvernehmen nicht erteilt."	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Jahre 2011 wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt, die der damalige Grundstückseigentümer in Anspruch genommen hat. Die Untere Forstbehörde hat damals, bedingt durch die Lage der Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, das Erfordernis zur Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde nicht gesehen.
2. Begründung der 39. Änderung des FNP (Vorentwurf)	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Umgriff der Wohnbaufläche basiert auf dem Gutachten des Büros Sachverständigen-Ring, Stand 08/2017. Konkrete Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen sowie zur Anordnung der Gebäude erfolgen auf der Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung des Gutachtens.
a) Planzeichnung - Stand 28.11.2017 - (S. 2): Es fällt auf, dass etwa Dreiviertel des Geltungsbereiches der Änderung als „Wohnbaufläche“ (rot) ausgewiesen sind und nur etwa ein Viertel im Südwesten als Grünfläche. Demgegenüber ergibt sich aus dem Altlast-Gutachten des SACHVERSTÄNDIGEN-RING, dass nur das nördliche Drittel des Plangebietes wegen relativ geringerer Methanbelastung grundsätzlich für eine Wohnbebauung in Frage kommt, während im gesamten Südteil wegen sehr hoher Methangehalte in der Bodenluft eine Bebauung sowie Versiegelung auszuschließen sind. Das gilt auch für den Südostteil, wo lt. Gutachten nur eine Nutzung als Fahrzeug-Stellflächen u.ä. zulässig ist. Die diesbezüglich notwendige Differenzierung der möglichen Flächennutzung im „roten“ Bereich zeigt die Planzeichnung in keiner Weise.	
b) Anlass und Ziel der Planung (Ziff. 5 der Begründung S. 8): Der Abschnitt beginnt mit dem Satz „Ein Investor plant die Entwicklung von Wohnbauflächen ...“ Hieraus wird deutlich, dass bei dieser Planung nicht ein übergeordnetes städtebauliches, der Bevölkerung dienendes Konzept an erster Stelle steht, sondern das privatwirtschaftliche Interesse eines Investors. Erst im 4. Satz des Abschnitts werden „Ziele der Stadt“ genannt, wobei dem Ziel „sparsamer Flächenverbrauch“ grundsätzlich zuzustimmen ist, nicht aber der „Entwicklung“ der Grünflächen im Sinne	Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Interessen des Vorhabenträgers und die der Stadt sind deckungsgleich in dem Ziel, den Standort für eine Wohnbebauung zu nutzen. Die von der Altlast hervorgerufenen Risiken wurden laut o.g. Gutachten bewertet. Hieraus wurden Schutzmaßnahmen abgeleitet, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Gemäß den Aussagen des Gutachters sind bei Einhaltung der Maßnahmen keine Risiken für die zukünftigen Bewohner erkennbar.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
einer Bebauung, also Zerstörung der Begrünung. Es fehlt der Hinweis auf den hier offensichtlich verfolgten konzeptionellen Ansatz „Flächenrecycling“, wozu die Wiedernutzbarmachung von Altablagerungen/Altlasten gehört. In dem Zusammenhang wäre hier auf die erfahrungsgemäß zu erwartenden erheblichen Risiken und Schwierigkeiten bei der Überplanung und Bebauung einer Altablagerung deutlich hinzuweisen. Entsprechende, teilweise sehr negative, Erfahrungen mit bebauten Altablagerungen liegen auch aus Schleswig-Holstein sowie Hamburg vor (z.B. Barsbüttel, Altablagerung Nr. 78, wo abgesiedelt werden musste, sowie in Hamburg, z.B. HH-Böverstland, wo seit 28 Jahren permanent Entgasungs- und Überwachungsmaßnahmen stattfinden müssen). c) Inhalte der Planung - Altlasten (Ziff. 6.5 der Begründung S. 10): Es wird bezweifelt, dass mit dem Gutachten des SACHVERSTÄNDIGEN-RING eine „abschließende“ Gefährdungsabschätzung vorgelegt wurde, wie hier behauptet wird. Ebenso wird bezweifelt, dass die im Gutachten benannten Maßnahmen in der Lage sind, Gefährdungssituationen „vollständig auszuschließen“, und dies auf Dauer. Kritische Anmerkung: Es fehlen flächenhafte Darstellungen bzw. geologische Karten der Deponiemächtigkeit, der Tiefenlage der Deponiebasis, der Torfmächtigkeiten und der Tiefenlage der Grenze Torf/quartäre Sande. Da mindestens drei Bohrkampagnen durchgeführt wurden (1988, 2015, 2016), sollten derartige Darstellungen möglich sein. Wenn nicht (zu geringe Bohr-/Sondiertiefen?), wären weitere Bohrungen, und zwar Kernbohrungen von mind. 10 m Tiefe, durchzuführen. Dies ist voraussichtlich auch deshalb notwendig, weil die Gebäude mit Gründungspfählen tief gegründet werden sollen und der tragfähige tiefere Untergrund deshalb vorab erkundet werden muss. b) Zu den Messergebnissen: Einen Überblick über alle Methan-Messwerte geben <i>Tabellen 5 u. 6 (S. 23) und Anlage 07 (S. 11 5)</i>. Aufgrund der Messungen	Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Die Gefährdungsabschätzung vom 11.08.2017 ist als abschließend anzusehen. Sie wurde mit den zuständigen Behörden des Kreises und des Landes final abgestimmt. Die Anmerkung wurde nicht berücksichtigt. Alle Untersuchungen wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und für die Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Weitere Erkundungen würden zu keinem wesentlichen Erkenntnisgewinn führen. Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
kann man das Plangebiet in einen geringeren Methanbelasteten (kleineren) Bereich im Norden und einen hochbelasteten Bereich im Süden unterteilen, wie z.B. in <i>Anlage 07</i> dargestellt. Als „Grenzwert“ werden zum einen 10 Vol.-% und zum anderen 5 Vol.-% Methan verwendet, wobei die beiden Trennlinien nur wenig auseinander liegen. Die Angabe in der Legende des Plans <i>Anlage 07</i> „Bereich Methangehalt kleiner untere Explosionsgrenze (= 5 Vol.-%)“ ist fachlich gesehen nicht korrekt. Nach der Literatur liegt die weitere Explosionsgrenze (UEG) bei 4,4 Vol.-%. Insofern sind auch im Text die abwechselnd genannten Zahlen von 4,5 und 5 Vol.-% ungenau. Im geringer belasteten Nordbereich wurden Werte von 1,5 bis 5,0 Vol.-% gemessen, verschiedentlich also Werte im Bereich der UEG, während im Südteil Werte um und über 50 Vol.-% vorherrschen. Die 2015er Messwerte sind meist höher als die von 2016, woraus aber kein zeitlich fallender Trend abgeleitet werden kann, da die Messverfahren unterschiedlich waren. Die Februar-Werte von 2017 liegen - soweit vorhanden- deutlich unter den Sommer-Werten, was die Temperaturabhängigkeit der Gasproduktion belegt. Leider wurden keine Auswertungen bezügl. möglicher Einflüsse des aktuellen atmosphärischen Luftdrucks und insbesondere der Luftdrucktendenz (steigend/fallend) auf die einzelnen Gas-Messwerte durchgeführt. Aus fachlicher Sicht darf dieser Einfluss nicht vernachlässigt werden. In den Probenentnahmeprotokollen (<i>Anlage 04</i>) fehlt zudem eine Rubrik „Luftdrucktendenz“. Gezielte Untersuchungen zur möglichen lateralen Gasmigration wurden nicht durchgeführt. Nur im Kontrollschacht der vorhandenen Regenwasserleitungen wurden im Sept. 2016 Gasmessungen durchgeführt. Es wurden zwar nur 0,4 Vol.-% Methan, aber ein CO₂-Gehalt (5,2 %) bzw. Sauerstoffgehalt (14,5 %) weit oberhalb bzw. unterhalb der Grenzwerte gemessen, so dass hier Erstickungsgefahr besteht. Die Überschrift „Gasfreiheits-Zertifikat“ in <i>Anlage 06</i>	Bei der Festlegung der Abgrenzungsbereiche wurden die UEG von 4,5 Vol.-% berücksichtigt. Im für Wohnzwecke abgegrenzten Bereich wurden maximal 4,5 Vol.-% festgestellt, also <UEG. Nur in einem Messpunkt wurde ein Wert von 5 Vol.-% gemessen. Die Konzeption und Auswertung der Bodenluftuntersuchungen erfolgte in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die Aussagefähigkeit der Messergebnisse unter Berücksichtigung eines Einflusses der atmosphärischen Bedingungen wurde durch die entsprechenden Fachbehörden festgestellt. Diese Anmerkung bezieht sich auf geplante Hohlräume im Untergrund. Dieser Sachverhalt wurde umfänglich in den Abschnitten 8.2.1 – 8.2.5 des Gutachtens berücksichtigt. Noch detailliertere Angaben hierzu liefert die noch zu erstellende Ausführungsplanung zum späteren Bauantrag.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
ist absurd bzw. irreführend, da in dem vorliegenden „Zertifikat“ die abschließende Bewertung eindeutig aussagt, dass eine Gasfreiheit nicht festgestellt werden konnte, sondern Erstickungsgefahr wegen zu hoher CO₂- und zu niedriger O₂-Gehalte besteht. Im betr. <i>Abschnitt 6.2.3</i> des Gutachten-Textes (S. 25) wird diese Bewertung unterschlagen. Es wird ein geringer Methangehalt hervorgehoben und der erniedrigte Sauerstoffgehalt usw. nur erwähnt. Die an dieser Stelle vorgefundenen Gasverhältnisse werden nicht interpretiert (Methanoxidation?). Erstmals wird in diesem Kapitel auf eine zweite (natürliche) Methanquelle im Untergrund hingewiesen, nämlich die Anmoorsedimente mit ihrer „Sumpfgasbildung“. D.h., dieses Areal ist möglicherweise schon von Natur aus problematisch im Hinblick auf Bebauungsmaßnahmen. Es wird dargestellt, dass auch im geringer Methanbelasteten Nordostbereich infolge von Baumaßnahmen Ansammlungen von Gasgemischen im Untergrund entstehen können, wodurch eine Gefahrensituation nicht völlig auszuschließen ist. Als Grenze für eine mögliche Wohnbebauung wird die 10 Vol.-%-Linie der Methangehalte angegeben, ohne dass dieser Zahlenwert weiter begründet wird. Bei über 10 Vol.-% wird „eine wohnbauliche Nutzung ausgeschlossen“. Weshalb diese Nutzung bei 9 Vol.-% dann zulässig sein soll, leuchtet nicht recht ein. Plausibel wäre ein „Grenzwert“, der deutlich unter der unteren Explosionsgrenze (UEG 4,4 Vol.-%) liegt. d) Zu technischen Gassicherungsmaßnahmen: Im Abschnitt 8.2 <i>Genehmigungsplanung-Technische Gassicherungsmaßnahmen</i> werden in ihrer Gesamtheit relativ aufwendige und langfristig gesehen störanfällige Sicherungsmaßnahmen als notwendig beschrieben (bzw. vorgeschrieben), wie die Gasflächendränage mit einem Dränagerohrsystem einschließlich Kaminrohr bis zum Dach im Fahrstuhlschacht. Es bleibt z.B. offen, wie die Vorgabe, dass der Überstand der Flächendränage am	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Hier liegt eine Fehlannahme vor. Nirgendwo steht im Text, dass 10 Vol.-% als Grenze für die Wohnbebauung festgelegt wurde. In Anlage 7 ist klar ersichtlich, dass sich die geplanten Wohngebäude im Bereich mit Methan-Gehalten < 4,5 Vol.-% befinden. Die Konzeption der Genehmigungsplanung für die Umsetzung einer wohnbaulichen Umnutzung der Altablagerungsfläche erfolgte in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Im Gutachten heißt es: „Im Randbereich der Gebäude muss die Gasflächendränage über den äußeren Umriss der Gebäude hinausgeführt werden. Der Überstand sollte mindestens so sein, wie die Dicke der Gasflächendränage unter der Bodenplatte. Dieser um das Gebäude umlaufende Streifen darf nicht versiegelt oder überbaut werden. <u>In Bereichen, in denen dies unumgänglich ist (z. B. Terrassenbereiche im Erdgeschoss), muss im Bereich</u>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Gebäuderand nicht versiegelt oder überbaut werden darf, auf Dauer - also über Jahrzehnte - sichergestellt werden kann. Erfahrungsgemäß wird der Drainagekies im Randbereich allein schon durch das Eindringen von natürlichen Feinbodenpartikeln mit der Zeit geringer durchlässig werden. Entsprechendes gilt übrigens für die erforderliche dauerhafte Funktion der Kies-schicht im Rohrleitungsgraben für die Versorgungsleitungen (<i>Abschnitt 8.2.5</i>).	<u>des Überstandes ein horizontal verlegtes, geschlitztes Dränrohr eingelegt werden</u>, um den Abtransport des Gases zu den Randbereichen zu erleichtern. Die Versiegelung des Überstandes muss jedoch grundsätzlich spätestens im Abstand von etwa 10 m unterbrochen werden. Der Eintrag von Feinbodenpartikeln in den Untergrund, der einen Gasmigration beeinträchtigt, wird in der Stellungnahme überschätzt.
e) Zum vorgeschlagenen Langzeitmonitoring:	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.
Es erscheint fraglich, ob die ermittelte Methansituation „ausreichend gut“ erkundet ist, wie in <i>Abschnitt 8.3</i> angegeben, zumal man sich auf inhomogenes Datenmaterial stützt; vergl. die Teile a) und b) in dieser Stellungnahme. Das in <i>Abschnitt 8.3</i> vorgeschlagene 5-Jahres-Monitoring erscheint grundsätzlich sinnvoll. Man käme aber nur dann „auf die sichere Seite“, wenn das Monitoring vor einer Bebauung des Areals durchgeführt würde und die Ergebnisse als Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit und Art der Bebauung dienen würden.	Die Datenlage der Methansituation wurde von den zuständigen Fachbehörden als ausreichend und belastbar erachtet.
Die Aussage, dass die Methangehalte im nördlichen Drittel des Plangebietes durchweg den Wert von von 4,5 Vol.-% unterschreiten, ist nicht korrekt. Dies gilt zwar für die Messkampagne von 2016, bei den orientierenden Untersuchungen in 2015 wurden hier jedoch an zwei Stellen Werte von 5 bzw. 4,5 Vol.-% gemessen.	Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Von dauerhaften Messstellen spricht man, wenn diese fest eingebaut sind. Temporäre Messstellen sind Messstellen, die man nach dem Messvorgang wieder entfernt. Nach der nun vorliegenden Gefährdungsabschätzung sind die eingerichteten Bodenluftmessstellen für weitere Messungen nicht vorgesehen.
In der „Gesamtschau“ fällt die vorsichtige Formulierung des Gutachters auf, wonach im nord-östlichen Bereich eine wohnbauliche Nutzung aus fachgutachterlicher Sicht „als möglich erachtet“ wird, und zwar nur in Verbindung mit Gassicherungsmaßnahmen.	Der Begriff „durchweg“ ist richtig gewählt, da von 10 Messpunkten nur in 3 Messpunkten 4,5 Vol.-% bzw. 5 Vol.-% gemessen wurden.
g) Im Gutachten nicht genannte wichtige Aspekte:	
• Mögliche alternative Sanierungsansätze: Es wird angeregt, z.B. im Rahmen einer Studie, die Alternative „Entnahme und geregelte Entsorgung des Deponiekörpers“ (= Dekontamination) zumindest	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Hier führen sehr vereinfachte Ansätze dazu, dass die Annahmen mit den Formulierungen „relativ klein“, eher

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
konzeptionell zu prüfen. Dies bietet sich hier grundsätzlich an, da die Deponie relativ klein und eher geringmächtig ist. Zudem ist das Deponiematerial nur gering belastet, es würden somit keine hohen Entsorgungskosten entstehen. Nach der Dekontamination würden sich verschiedene Nutzungsoptionen für die Fläche eröffnen. Alternativ käme eventuell auch eine gezielte Belüftung der Deponie (über mehrere Jahre) in Frage, um die organische Substanz beschleunigt abzubauen und damit die Methanwerte deutlich zu erniedrigen.	geringmächtig“, „Deponiematerial nur gering belastet“ und „keine hohen Entsorgungskosten“ die reale Situation nicht wiedergeben. Bei einer Fläche von 9.000 m² mit einer angenommenen Abtragstiefe von 4 m ergibt sich eine Gesamtkubatur von 36.000 m³ (entsprechend ca. 65.000 t). Bei einem mittleren Entsorgungspreis von 75 €/t ergäbe sich Entsorgungskosten von ca. 5,0 Mio €. Hier kämen jetzt noch z. B. Wiederverfüllungskosten sowie die Kosten zum aufwendigen Arbeits- und Umgebungsschutz hinzu. Demgegenüber ergibt eine überschlägige Berechnung, dass ca. 5.000 LKW-Touren durch die Moltkestraße und Bad Segeberg notwendig wären, um das Material abzutransportieren und Verfüllmaterial anzutransportieren. Wenn man jetzt noch die allgemeinen Auswirkungen einer solchen Maßnahme auf die Umgebung bilanzieren würde, wird klar, dass dies kein alternativer Ansatz ist.
C. Schlussbemerkungen Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind insbesondere die "Ergänzenden Vorschriften für Altlasten" §§ 11 ff. BBodSchG sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Dasselbe gilt hinsichtlich der Vorgaben des Altlastenerlasses SH vom 11.6.2015 (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Im Altlastenerlass wird u.a. darauf hingewiesen, „dass die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insofern ist der Bebauungsplan "Verlässlichkeitsgrundlage" für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen.“	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Mit dem Gutachten des Sachverständigen-Ringes liegt eine abschließende Gefährdungsabschätzung im Sinne des BBodSchG bzw. der BBodSchV vor, welche in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erarbeitet wurde und behördliche Akzeptanz besitzt. Unter Abschnitt 1.2 wird darauf hingewiesen, dass der Altlastenerlasses SH vom 11.6.2015 in der Gefährdungsabschätzung in vollem Umfang Berücksichtigung findet. Bei Anwendung der vorgelegten Planung werden für eine wohnbauliche Umsetzung des Standortes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
BUND Landesverband SH e.V. vom 29.12.2017	
Der Geltungsbereich liegt im Einzugsbereich der Segeberger Kalkberghöhle und damit im unmittelbaren Umfeld eines - auch	Die Anregungen wurden berücksichtigt. Mit Stand vom 02.03.2018 liegt die FFH-Verträglichkeitsprüfung des Büros

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
international - bedeutsamen Lebensraumes für Fledermäuse. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Segeberger Kalkberghöhlen" (Gebiet Nr. DE-2027-302) in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind gemäß § 33 (1) BNatSchG unzulässig. Hierzu gehört in diesem Fall insbesondere die weitgehend ungestörte Erreichbarkeit der Kalkberghöhle für die dort überwinternden Fledermausarten. Durch die geplanten Nutzungsänderungen des bisher unbebauten Plangebietes sind nach unserer Einschätzung aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Wie aus den jüngsten - im Auftrag des LBV SH durchgeführten - Fledermausuntersuchungen zum Planfeststellungsverfahren A20 Weede-Wittenbom gefolgert wird, wandert nach den dortigen Erkenntnissen ein überwiegender Teil der Fledermäuse nach dem Verlassen der Höhle in nördliche Richtungen ab (vgl. KifL - Dr. U. Mierwald: Ergänzende Untersuchungen der Fledermäuse 2014 im Rahmen des Planheilungsverfahrens / Methodik und kurze Zusammenfassung der Ergebnisse, Stand 7.12.2016). Die Unterlagen mit den umfangreichen Untersuchungsergebnissen liegen der Stadt Bad Segeberg, Amt 3 - Bauen Umwelt - Frau Langenthal - vor und sollten auch für laufende und zukünftige anderweitige Planverfahren ausgewertet werden. Ferner ist nach Erkenntnissen der NABU-Landesstelle Fledermausschutz und -forschung / Bad Segeberg davon auszugehen, dass die Richtung Segeberger See ausfliegenden Fledermäuse zum Erreichen der Sommerlebensräume und Jagdgebiete, zu denen u.a. das FFH-Gebiet DE 2027-301 „NSG Ihlsee und Jhlwald“ und das FFH-Gebiet DE 2027-391 „Travetal“ zählen, die wenigen in Siedlungsgebieten derzeit noch vorhandene Dunkel-Korridore durchwandern. Dies dürfte auch für das Plangebiet der FNP-Änderung zutreffen.	Bioplan vor. Sie wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die genannten Unterlagen wurden bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan aus dem März 2018 hinzugezogen. Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Sachverhalt ist in der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan aus dem März 2018 aufgegriffen und abgearbeitet worden.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Von einer derartigen Annahme geht auch das Biologenbüro GGV im seinem "Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG" vom 11. November 2016 aus, der im Rahmen des diesbezüglichen B-Plan-Vor-Entwurfs Nr. 86 "Dorfstraße" erstellt wurde. Dort wird u.a. auf S. 19 f. ausgeführt. Allerdings wurde nur eine einmalige Geländeuntersuchung zur Erfassung faunistischer Daten und Habitate am 11.10.16 durchgeführt und lediglich eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitate vorgenommen. Die Prüfung durch das Büro GGV kann deshalb nur erste Hinweise auf die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungserfordernisse liefern, reicht aber nach der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG (siehe z.B. das von BUND u. NABU erwirkte A20-Urteil zur Umfahrung SE - Urteil des BVerwG vom 06.11.2013 - BVerwG 9 A 14.12) als Grundlage weder für die B-Plan-Änderung noch für die zu prüfende F-Plan-Änderung aus. Auf die Bedeutung derartiger unbebauter Dunkelzonen im Siedlungsgebiet von Bad Segeberg wird bei derartigen Überplanungen auch immer wieder von der örtlichen NABU-Landesstelle Fledermausschutz und -forschung hingewiesen, zuletzt z.B. zu einer ähnlichen Problematik bei der derzeit laufenden Aufstellung des B-Plans 12 Klein Rönna (Abwanderung der Fledermäuse über einen derzeit noch vorhandenen Dunkelkorridor zum „NSG Ihlsee und Ihlwald“ sowie zum FFH-Gebiet „Travetal“), zu dem auch der BUND in gleicher Weise Stellung genommen hat. Die dortigen grundsätzlichen Ausführungen gelten in gleicher Weise auch für die vorliegend geplante F-Plan-Änderung. Zum Problem der An- und Abwanderungsrouten der Fledermäuse des Segeberger Kalkberges und zur FFH-Relevanz wurde hierbei folgendes ausgeführt: -	Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Aussagen von GGV Biologen wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan vom März 2018 weiter vertieft. Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan vom März 2018 wurden weitere Geländeuntersuchungen durchgeführt und führten zu einer breiteren Datenbasis zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Thematik der Dunkelzonen im und am Plangebiet wird im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung des Büros Bioplan vom März 2018 abgearbeitet.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
"Die Fledermausarten, die fast ganzjährig den Kontakt zur Segeberger Kalkberghöhle halten und dort im Winter mit über 25.000 Individuen überwintern, kommen aus allen Himmelsrichtungen auf den Kalkberg und seine Höhlen zugeflogen. Da es sich dabei ausschließlich um Arten handelt, die im Sommer schwerpunktmäßig in Wäldern, Parks etc. leben und jagen, sind diese Tiere sehr lichtempfindlich und suchen eher dunkle Bereiche zum Fliegen auf. Weiterhin zählen diese Arten vorrangig zu den bodennah fliegenden Fledermausarten, die sich mehr oder weniger stark an Geländestrukturen wie Knicks, Baumreihen, Wäldern bzw. Waldrändern, Gewässern usw. entlang orientieren. Das Durchfliegen von Siedlungen stellt für diese Fledermausarten ein Problem dar, wenn sich die Bebauung zu sehr verdichtet hat, es in solchen Bereichen sehr hell und belebt ist oder wenn sich ihnen weitere Hindernisse wie breite Straßen, große Asphaltflächen etc. in den Weg stellen.	Die Anregungen wurden berücksichtigt und werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weiter vertieft. Die Problematik bezüglich der An- und Abwanderungsrouten der Fledermäuse vom und zum FFH-Gebiet Segeberger Kalkberghöhlen wird in der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan im März 2018 ausführlich abgearbeitet. Dabei wurden auch Lichtstörsquellen außerhalb des Plangebietes mit erfasst. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden umfangreich Schadenbegrenzungsmaßnahmen festgelegt, die dazu führen werden, dass die erforderlichen Dunkelkorridore auf Dauer erhalten bleiben. Dies wird durch ein Lichtgutachten untermauert, das der FFH-Verträglichkeitsprüfung des Büros Bioplan vom März 2018 beiliegt.
Verdeutlicht wird diese Problematik auch durch die nachstehenden Abbildungen 4 und 5 mit Erläuterungen aus dem GGV-Fachbeitrag Artenschutz zum Plangebiet:	Die Anregungen wurden berücksichtigt. Genau mit dieser Problemstellung hat sich das Büro Bioplan in seiner FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgiebig beschäftigt. Bei den Untersuchungen und der Festlegung der Schadenbegrenzungsmaßnahmen wurde nachgewiesen, dass der südliche Teil des Plangebietes zur Lohmühlentraße gehört und die Verbindung in Richtung Norden (in Richtung FFH-Gebiet Ihlsee) wurde als vorhanden angenommen, obwohl sie durch die Geländeuntersuchungen nicht eindeutig belegt werden konnte.
	Die Anregung wurde berücksichtigt. Das dargestellte Beleuchtungskonzept wurde in der FFH-Verträglichkeitsprüfung
Abb. 4: Der Vorhabenbereich ist durch einen geschlossenen Grüngürtel mit der Trave verbunden. Lage des Vorhabenbereiches rot). Trave (blaue Pfeile) und „Lohmühlentraße“ (schematisiert, grüne Pfeile). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden von GGV deshalb verschiedene Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen,	

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
u.a. unter 7.2 eine „Minimierung der Beleuchtung“: „Das Plangebiet ist ein wenig beleuchteter Raum. Er ist Teil eines Biotopverbundes und stellt für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse dunkle „Inseln“ im urbanen Bereich dar. Zur weitgehenden Erhaltung dieser speziellen Lebensraumqualität ist es notwendig, die Anzahl der Lampen und die Stärke der Beleuchtung der neuen Bebauung zu minimieren. Für den Außenbereich sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Diese bedeutet, dass das Licht nach unten gerichtet ist und nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst. Es sind möglichst Polierleuchten zu verwenden. Die Licht-Farbttemperatur soll unter 3.000 Kelvin liegen.“ Dies sind zwar übliche Maßnahmen, um eine Planung genehmigungsfähig zu machen. Sollte sich die Bedeutung des Plangebietes als Teil oder Randbereich einer wesentlichen Flugstraße bei den durchzuführenden weiteren Untersuchungen bestätigen, ist das Planvorhaben mangels unzureichender Schutzmaßnahmen abzulehnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Licht nicht nur von der Wege- und Straßenbeleuchtung die Dunkelzone entfallen lässt, sondern auch das Licht von Haus- und Balkonleuchten und das aus den Fenstern in die Umgebung strahlende Licht. Zur Feststellung der Bedeutung des Plangebietes als mögliche wesentliche Flugstraße durch den Siedlungsbereich zwischen den FFH-Gebieten "Segeberger Kalkberghöhlen" und den FFH-Gebieten „NSG Ihlsee und Ihlwald" sowie „Travetal" fordert der BUND daher eine eingehende fledermausfachliche	vom Büro Bioplan vom März 2018 weiter vertieft. Zum Beispiel werden im Süden und westlich des Plangebietes Dunkelkorridore erhalten, die über verschiedene Maßnahmen gesichert werden (z.B. Abpflanzung mit immergrünen Hecken und Bäumen, Monitoring,...). Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Lichtgutachten vom Büro Wand aus Hamburg, das der FFH-Verträglichkeitsprüfung beiliegt, wurde unter anderem das Licht von Balkon- und Hausleuchten sowie der Innenbeleuchtung der Wohnungen bei den angestellten Simulationen berücksichtigt. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass es zu keiner Verschlechterung durch Lichtemissionen in den Dunkelkorridoren im Süden des Plangebietes und westlich des Plangebietes kommen wird. Dies wird durch ein Monitoring nach Fertigstellung des Baugebietes geprüft und ggf. durch ergänzende Maßnahmen sichergestellt. Weiterhin wurden Lichtstörungspunkte in der Lohmühlentrasse aufgenommen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Lichtemissionen innerhalb der Lohmühlentrasse angrenzend zum Plangebiet umgesetzt werden. Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Es wurde im März 2018 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Bioplan fertiggestellt, die die genannten Punkte abarbeitet. So wurden im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung mehrere Begehungen und Erfassungen in der nach den

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Begutachtung unter Einsatz der üblichen Techniken (Methoden-Mix von Transektbegehungen, Netzfängen sowie stationäre Erfassungen in den entsprechenden Phasen) nach den gängigen Regelwerken, siehe u.a. "LBV / Fledermäuse und Straßenbau / Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein" Juli 2011. Keinesfalls darf die Erreichbarkeit des Segeberger Kalkberges sowie der für diese Fledermausarten wichtigen Gebiete an der Trave, am Ihlsee, am Ihlwald, am Großen Segeberger See pp. noch weiter eingeschränkt werden.	gängigen Regelwerken erforderlichen Anforderungen durchgeführt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Durch die Einrichtung eines Dunkelkorridors und weitere Schadenbegrenzungsmaßnahmen ist die Erreichbarkeit des Kalkberges für die Fledermäuse nicht gefährdet (siehe FFH-Prüfung, Büro Bioplan).

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Es sind keine Anregungen eingegangen.

5.3 Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Es sind keine Anregungen eingegangen.

5.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Kreis Segeberg vom 02.07.2018	
SG Bodenschutz Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt bereitet die wohnbauliche Umnutzung eines Teilbereiches der Altablagerung Wischhof vor. Das Verfahren zur 1. vorhabensbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 soll lt. Punkt 2.1 der Begründung zeitlich versetzt zum F-Plan-Änderungsverfahren erfolgen. Maßnahmen und Regelungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen in diesem nachfolgenden Bauleitplanverfahren verbindlich festgelegt werden. Am 11.06.2015 erging der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Inneres und	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Konkrete Festsetzungen erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Bundesangelegenheiten und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Hiernach ist es Aufgabe der planenden Gemeinde..., durch eine Planung, die mit den vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten vereinbar ist..., die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... zu gewährleisten. Bleibt eine Bodenbelastung bestehen, darf nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung ein Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen, sondern hat die Bodenbelastung so zu berücksichtigen, dass trotz ihres Fortbestehens keine Gefahren drohen. Die auf Grund der Planung ... erforderliche Behandlung der Bodenbelastung muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung zulässig und geeignet sind. Wird auf einer Bodenbelastungsfläche gebaut, ist die planende Gemeinde, die dort einen Bebauungsplan beschlossen hat, für die entstehenden Sach- und Gesundheitsschäden bei entsprechendem Verschulden Schadensersatzpflichtig. Die Kausalität des Bebauungsplanes für den Schaden entfällt nicht, weil nach dessen Inkrafttreten eine Baugenehmigung erteilt wird. Zur Klärung, ob die Möglichkeit besteht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine Wohnbebauung zu gewährleisten, wurden im Vorfeld Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass von der Fläche in Bezug auf eine Wohnnutzung eine Gefährdung durch Deponiegas ausgeht, der mit im Vorwege abgestimmten technischen Maßnahmen unbedingt entgegengewirkt werden muss, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.	

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Der Möglichkeit einer Bebauung von Alt-ablagerungsbereichen mit Methangehalten >1,0 Vol.-% in der Bodenluft liegt eine Einzelfallentscheidung zugrunde, in die u. a. die geologische Situation, die Beschaffenheit und der Zustand der Alt-ablagerungsfläche, die genaue Platzierung der Gebäude sowie die im Vorwege festgelegten technischen Maßnahmen einfließen. Die unter Punkt 8.1.1 des Umweltberichtes gewählten Formulierungen „erhöhte“ Methangehalte von bis zu 67,5 Vol.-% (Absatz 7) und „geringe“ Methankonzentrationen (<10 Vol.-%) (Absatz 9) sind daher irreführend und sollten durch Streichen der Wörter „erhöhte“ und „geringe“ geändert werden.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die im Umweltbericht bewerteten Methangehalte werden geändert.
BUND Schleswig-Holstein vom 03.07.2018	
Sollte es trotz der von uns in unserer ersten Stellungnahme vom 29.12.2017 vorgetragenen Bedenken zu der beabsichtigten Änderung des FNP kommen, fordern wir, dass die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung und im Umweltbericht aufgeführten Verminderungs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 1: 1 umgesetzt werden. Notwendigkeit eines flächendeckenden Fledermauskonzeptes Auch wenn hierrüber nicht im vorliegenden Planverfahren entschieden werden kann, wieder-holen wir in diesem Kontext unsere Forderung, dass in Zusammenarbeit von Zweckverband und Stadt Bad Segeberg ein flächendeckendes Fledermauskonzept erarbeitet wird, um die wenigen noch vorhandenen Flugkorridore von und zum Kalkberg zu sichern. Zu prüfen ist ferner, wie zwischenzeitlich verbaute oder durch anderweitige	Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem keine konkreten Maßnahmen festgesetzt werden. Dieses erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dort werden die genannten Schadenbegrenzungsmaßnahmen 1 bis 14 festgesetzt. Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes lediglich für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange verbindlich sind, ist eine Festschreibung von den angesprochenen Schadenbegrenzungsmaßnahmen über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Fledermauskonzept ist als Fachplanung für den Schutz der Fledermäuse anzusehen und würde weit über den Wirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgehen. Die erarbeiteten Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung reichen aus, um die Flächennutzungsplanänderung und den

24

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Verwiesen wird von der Planung diesbezüglich auf die "Abschließende umwelttechnische Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Genehmigungsplanung für die Umsetzung einer wohnbaulichen Umnutzung der Altablagerungsfläche. Standort: Moltkestraße (Flur 3, Flurstück 24/35) in 23795 Bad Segeberg, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 11.08.2017". In unserer ergänzenden Stellungnahme vom 22.2.2018 hatte hierzu unser BUND-Experte für Wasser, Boden, Altlasten - Dr. Volker Sokollek - umfangreich Stellung bezogen. Leider wurde keine unserer zahlreichen Bedenken und Anregungen berücksichtigt. Im Hinblick auf den weiterhin nicht abgeschlossenen Ausgasungsprozess halten wir die vorgesehene Bebauung ungeachtet der geplanten Schutzmaßnahmen für sehr bedenklich. Wir halten insoweit an unseren Einwendungen vom 22.2.2018 fest und machen diese auch in der vorliegenden Auslegung zum Gegenstand unserer Stellungnahme.	

5.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind keine Anregungen eingegangen.

5.6 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Es sind keine Anregungen eingegangen.

Wahlstedt
Bad Segeberg, den 29.01.2019



Zweckverband Mittelzentrum

Verbandsvorsteher