



**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7
FÜR DAS GEBIET „ERWEITERUNG GRÜNER RING, WESTLICH DES
KURPARKS, ÖSTLICH DER STRASSE GRÜNER KAMP UND NÖRDLICH
DER TENNISPLÄTZE“**

EINSCHL. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTEN TEIL

GEMEINDE WENDTORF IM KREIS PLÖN

Stand der Planzeichnung: 17.05.2021

Projekt Zentrum 99 GmbH – Lübeck

B2K & DN Ingenieure – Kiel

17.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS	5
1.1	Lage des Plangebietes	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Ausgangslage	5
1.4	Zweck der Planung und Erfordernis	6
1.5	Ziele der Planung	6
2	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	6
2.1.1	Anforderungen des LEP	6
2.1.2	Siedlungsrahmen	7
2.2	Regionalplan III	7
2.3	Verfahren	7
2.4	Flächennutzungsplan	7
2.5	Bebauungsplan Nr. 7	8
2.6	Regelwerke	8
3	PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	9
3.1	Städtebauliches Konzept	9
3.2	Arten der Nutzung	9
3.2.1	Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.1	Flächennutzung	9
3.3.2	Stellung der baulichen Anlagen - Höhen	9
3.4	Bauweise	9
3.5	Festsetzungen und Hinweise zur Umwelt	9

3.5.1	Festsetzung zu Baumerersatzpflanzungen	9
3.5.2	Festsetzung zu Randhecken	10
3.5.3	Hinweise zu Grünflächen	10
3.5.4	Hinweise zur Baumerhaltung	10
3.5.5	Hinweise zu Fällarbeiten und Habitatschutz	10
3.6	Baugestaltung	10
3.6.1	Dächer	10
3.6.2	Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen	11
3.6.3	Außenbeleuchtung und Werbeanlagen	11
3.6.4	Stellplätze	11
4	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	12
4.1	Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen	12
4.1.1	Abwasser und Oberflächenwasser	12
4.1.2	Wasserversorgung	12
4.1.3	Stromversorgung	13
4.1.4	Gasversorgung	13
4.1.5	Abfallentsorgung	13
4.1.6	Telekommunikation	13
4.2	Verkehr	13
4.2.1	Straßen und Wege	13
4.2.2	Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr	13
4.2.3	Ruhender Verkehr	13
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
5.1	Wohnungsbau	14
5.2	Umsetzung der Planung	14
5.3	Bodenordnende Maßnahmen	14
5.4	Kosten und Finanzierung	14
6	IMMISSIONSSCHUTZ	14
6.1	Immissionen	14
7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	15

7.1	Altlasten und Kampfmittel	15
7.2	Bodendenkmäler	15
8	UMWELTBERICHT	15

1 Planungserfordernis

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Hauptortes der Gemeinde Wendtorf. Im Norden und Westen grenzt es an ein Wohngebiet. Im Osten liegt der südliche Teil des Kurparks und im Süden ein Spielplatz und die Sportanlagen der Gemeinde. Zurzeit befinden sich dort eine Wiese und ein wenig genutzter Stellplatz. Zum Kurpark hin zieht sich eine Reihung von Bäumen und Büschen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Grüner Kamp“.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha in der oben beschriebenen Lage. Es handelt sich um den südlichen Teil des Flurstücks 28/192 der Flur 2 der Gemarkung Wendtorf.

1.3 Ausgangslage

Die Gemeinde Wendtorf hat in den letzten Jahren wenig Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die planerischen Aktivitäten konzentrierten sich auf die Entwicklung der Marina Wendtorf.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde schließlich ein Innenbereichsgutachten erarbeiten lassen, um die Entwicklungspotentiale in den Ortslagen zu untersuchen. Der nun in der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 überplante Bereich ist dabei als Entwicklungsflächen (F2) aufgezeigt worden.

1.4 Zweck der Planung und Erfordernis

Zweck der Planung ist es, den kleinen, wenig genutzten, aber bereits gut erschlossenen Bereich für die Entwicklung des Wohnungsbaus zu nutzen.

1.5 Ziele der Planung

Die Planung hat zum Ziel, in zentraler Lage, den Bau kleinerer Wohngebäude, insbesondere Einfamilienhäuser, zu ermöglichen. Dies soll u.a. dazu beitragen, auch jungen Familien eine Möglichkeit zum Bauen zu geben und die Altersstruktur im Ort zu verjüngen. Die Bebauung soll sich in das Umfeld der bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern einpassen.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

2.1.1 Anforderungen des LEP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Schleswig-Holstein benennt der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) die Ziele der Raumordnung. In Punkt 2.5.2 des LEP sind diese für die Wohnungsentwicklung in den Gemeinden aufgezeigt. Unter 2.5.2 Punkt 4Z führt dieser aus:

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.

Unter 2.5.2 Punkt 6Z des LEP heißt es zudem:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotentiale ausschöpfen können. Hierzu zählen Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen ((Planreife)) sind sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB ((In Zusammenhang bebaute Ortsteile)).

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

2.1.2 Siedlungsrahmen

Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum. Der Siedlungsrahmen beträgt für Gemeinden im Ordnungsraum für den Planungszeitraum 2010-2025 bis zu 15% bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, wobei bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Marina Wendtorf“ wurde der Dauerwohnbestand 2006 mit ca. 435 Wohneinheiten (WE) festgestellt. Gemäß Landesentwicklungsplan wären dann bis 2015 66 neue WE möglich. Davon sind 5 zwischenzeitlich realisierte Wohnbauten und 17 Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Marina Wendtorf abzurechnen. Der Siedlungsraum ohne die Berücksichtigung der Ferienwohnungen beträgt demnach 44 WE. Dieser Rahmen genügt, um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde bis zum Jahr 2025 aufzunehmen.

Laut telefonischer Auskunft des statistischen Landesamtes vom 9.1.2018 hatte Wendtorf im Jahre 2006 insgesamt 827 Wohneinheiten einschließlich der Ferienwohnungen, die über 50 m² groß sind. Im Jahr 2009 waren es 833.

Im Bereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 7 werden voraussichtlich 3-4 Wohneinheiten entstehen. Der Siedlungsrahmen ist daher noch lange nicht ausgefüllt.

2.2 Regionalplan III

Gemäß Regionalplan III liegt die Gemeinde Wendtorf in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Diese Funktion wird durch die kleine bauliche Entwicklung im Innenbereich nicht tangiert.

2.3 Verfahren

Die Änderung des B-Plans erfolgt als B-Plan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Änderung den Voraussetzungen des § 13a (1) entspricht.

2.4 Flächennutzungsplan

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wendtorf wurde im Plangebiet ein Parkplatz dargestellt, der jedoch nur teilweise realisiert wurde.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Berichtigung erforderlich macht.

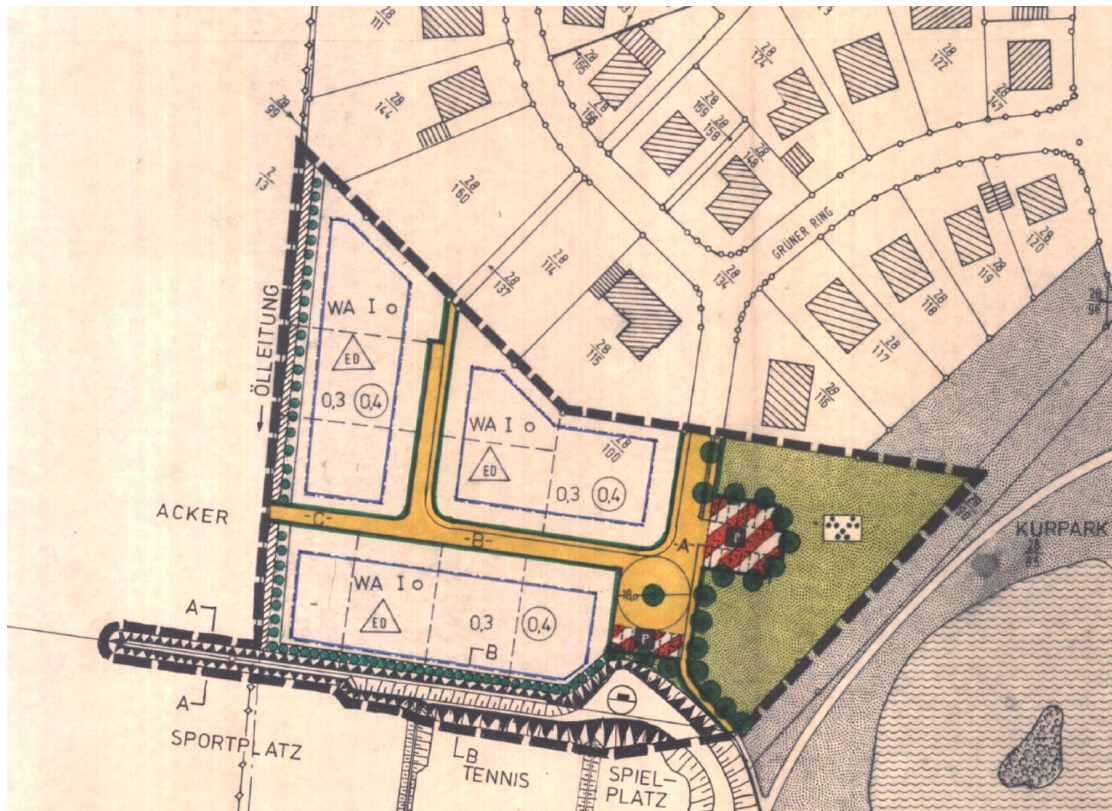
Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan

wird im Wege der 18. Änderung durch Berichtigung angepasst (s. Anlage).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend den Planungszielen eine Wohnbaufläche (W) sein.

2.5 Bebauungsplan Nr. 7

Die heutige Nutzung des Plangebiets beruht auf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 von 1986. In der 3. Änderung von 1990 wurden lediglich die Bestimmungen zu Nebenanlagen und Garagen geändert.



2.6 Regelwerke

Die verwendeten rechtlichen Grundlagen sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Folgendes technisches Regelwerk wurden zur Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung verwendet:

- DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert und in der Gemeinde einzusehen.

3 Planinhalte des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Planung sieht vor, dass sich die Wohngebäude entlang der Straße Grüner Kamp aufreihen und damit die Bebauung des Umfeldes fortführen.

3.2 Arten der Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Umfeld und ist in der innerörtlichen Lage sinnvoll.

3.2.1 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen

Um den Bau reiner Ferienimmobilien zu verhindern, sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzungen zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Flächennutzung

Um eine gute Ausnutzung der Grundstücke bei einem Vollgeschoss zu ermöglichen, ist eine GRZ und eine GFZ von 0,4 zulässig.

3.3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Höhen

Die Festsetzung der Höhenlage auf maximal 0,50 m über Straßenrandstein dient dem Schutz des Ortsbildes.

Demselben Ziel dienen auch die Festsetzungen nur eines Vollgeschosses und der Firsthöhe als maximale Höhe. Die Höhe von maximal 9,00 m über Straßenrandstein ist regionaltypisch.

3.4 Bauweise

Eine ortstypische Bauweise wird auch durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise erreicht.

3.5 Festsetzungen und Hinweise zur Umwelt

3.5.1 Festsetzung zu Bauersatzpflanzungen

Für die Beseitigung der zwei auf der Baugrenze stehenden Großbäume (Winterlinde und

Roßkastanie) erfolgt eine entsprechende fachgerechte Ersatzpflanzung in der Ortslage auf öffentlichen Flächen. Dies dient Ausgleich des Eingriffs.

3.5.2 Festsetzung zu Randhecken

Am Ost- und Südrand wird als Gestaltungselement sowie als Habitatstruktur für heimische Singvögel eine standortheimische Hecke von mind. 50 m². Gleichzeitig dient dies der Biotopverbindung und als pflanzlicher Abschluss zum Park. Der Einbau von Sichtschutzelementen, Holzbohlen und Mauern ist daher störend und unzulässig.

3.5.3 Hinweise zu Grünflächen

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind gemäß § 8 (1) LBO nur zulässig, wenn dies die Verwendung erfordert. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.5.4 Hinweise zur Baumerhaltung

Die unmittelbar am Ostrand außerhalb des Geltungsbereichs stehen etwa 7 Bäume, die erhalten bleiben. Bei Aushub- und Leitungsarbeiten in deren Wurzelraum im Plangebiet sowie bei den ins Plangebiet ragenden Ästen ist DIN 18920 Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen.

3.5.5 Hinweise zu Fällarbeiten und Habitatschutz

Für Gehölzbeseitigungen gelten Fristen zwischen 1. Okt. bis Ende Feb. (BNatSchG § 39 Abs. 5(2)) sowie der Fällzeiträume für Bäume von Stammdurchmesser > 50 cm zwischen 1. Dez. und 31. Jan. sowie < 50 cm zwischen 1. Dez. und Ende Feb. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen betreffend Fledermäuse und vor Fällarbeiten sind ferner Bäume auf Besatz zu prüfen.

3.6 Baugestaltung

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept und dienen vor allem zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und der Einbindung in den Ort.

3.6.1 Dächer

Satteldächer mit Pfannendeckungen von 30 bis 45 Grad Neigung sind regionaltypisch.

Die Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Dächer stellen ebenfalls auf regionaltypische Materialien ab. Sie sichern eine gestalterische Homogenität der Siedlung. Diesem Ziel dienen auch die Bestimmungen zu Dachformen sowie zur Material- und Farbgestaltung von Garagen und Nebenanlagen. Die Dachneigungen sind bei Garagen und Nebenanlagen auch reduziert

zulässig, um diese gegenüber den Hauptgebäuden optisch zurücknehmen zu können.

Glasierungen und andere spiegelnde Dacheindeckungen führen z. T. zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und des Verkehrs. Sie sind zudem nicht regionaltypisch und daher unzulässig.

Gauben werden in der Größe begrenzt, um das Satteldach als siedlungsprägende Form zu sichern und schlecht proportionierte Dachaufbauten zu vermeiden.

Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den Dachrändern besitzen, damit auch bei diesen Dächern das Deckungsmaterial an den Rändern sichtbar bleibt und die Einbindung in das Siedlungsbild gewahrt wird.

Solaranlagen müssen in der Dachneigung angeordnet sein, damit keine störenden Aufbauten und Ausrichtkonstruktionen auf die Dächer montiert werden.

3.6.2 Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen

Die Festsetzung der Farben dient ebenfalls der Sicherung der Homogenität der Siedlung. Es handelt sich um regionaltypische Farben, die sich in das Ortsbild einfügen.

Die Bestimmungen zu Farben und Materialien von Nebenanlagen, Garagen, Carport und Sichtschutzwänden sowie 30 % des Hauptbaukörpers erlauben eine stärkere Varianz der Gestaltung und können das Siedlungsbild beleben.

Sichtschutzwände sind an den Hauptbaukörper anzubinden und auf 3 m Länge begrenzt, um eine Einfriedung größerer Grundstücksteile zu vermeiden, die die Offenheit des Siedlungsbildes stören würden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens 3 m von der Straße entfernt zu errichten, da diese andernfalls das Erscheinungsbild des Straßenzuges beeinträchtigen könnten.

3.6.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Straßen-, Wege- und sonstige Außenbeleuchtungen sind nach unten zu richten, um Blendungen und eine ungemessene Aufhellung der Siedlung zu verhindern und deren naturnahen Charakter in diesem Landschaftsraum zu wahren.

Die warm-weiße Variante der LED-Lampentypen übt die geringste Anziehung auf Insekten aus und ist daher in diesem Landschaftsraum zu verwenden.

Um eine angemessene, unaufdringliche Atmosphäre der Ortslage und die Einbindung in die Landschaft sicher zu stellen, sind wechselnde oder sich bewegende Lichter sowie Werbeanlagen unzulässig.

3.6.4 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist so bemessen, dass der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer der Gebäude weitestgehend auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird. Wohnungen über 80 m²

Grundfläche werden erfahrungsgemäß von 2 Personen genutzt, die meist auch 2 Pkw nutzen. Die Bemessung der Zahl bezieht sich auf die Bruttogrundfläche gem. DIN 277-1:2016-01 der Nutzungseinheit (hier: Wohneinheit). Verkehrsflächen außerhalb der Nutzungseinheit, z.B. Treppenräume, bleiben bei der Bestimmung demnach unberücksichtigt. Außenwände der Nutzungseinheiten sind daher voll anzusetzen, Innenwände zu anderen Verkehrsflächen oder zu anderen Nutzungseinheiten zu Hälfte ihrer Breite.

4 Erschließung und Verkehr

4.1 Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen

Die technische Erschließung und die Entsorgung des Plangebiets sind durch folgende Maßnahmen realisierbar:

4.1.1 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde in der Straße Grüner Kamp.

Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Regenwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde in der Straße Grüner Kamp.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön sind dabei die folgenden Randbedingungen zu beachten:

1. Die zukünftige Einleitungsmenge der Einleitungsstelle Nr. 34 wird sich nach dem vom WVK geführten lokalen Nachweis auf 80 l/s belaufen. Von der Anwendung des regionalen Nachweises wird aufgrund der Gewässersituation (u.a. Schöpfwerksbetrieb etc.) abgesehen.
2. Bei der Umsetzung der 4. Änderung des B.-Plans Nr. 7 wird von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen, wenn binnen drei Jahren die 80 l/s eingehalten werden können. D.h. konkret, dass für den B.-Plan und die im Raum stehende Umsetzung der Feuerwehr (B.-Plan Nr. 12) geringfügig Erhöhungen der momentanen Ablaufmengen hinnehmbar sind, wenn binnen Frist auf 80 l/s reduziert wird. Die Umsetzung der 80 l/s ist dann im Verantwortungsbereich des Planungsbüros, bzw. in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde umzusetzen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau ist gewährleistet. Das Netz wird gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu den Gebäuden hin erweitert.

Die Löschwassermengen und Hydranten sind für die bereits bestehenden Bauten vorhanden und werden auch die Neubauten abdecken.

4.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

4.1.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung kann über die Stadtwerke Kiel erfolgen.

4.1.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön durch das Amt für Abfallwirtschaft organisiert. Es bestehen in der Straße Grüner Kamp ausreichend große Wendekreise oder Umfahrten für die Müllfahrzeuge.

4.1.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit zusätzlichen Telekommunikationsanschlüssen ist grundsätzlich möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutsche Telekom Technik GmbH ist erforderlich.

4.2 Verkehr

4.2.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet ist über die K44, die Strandstraße, den Grünen Ring und schließlich die Straße Grüner Kamp gut zu erreichen.

Fußwege führen zum Kurpark und zu den Angeboten im Bereich des Sportzentrums und der Kindertagesstätte im Süden der Ortslage.

Die Neuanlage von Straßen und Wegen ist nicht erforderlich.

4.2.2 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Alle Gebäude sind für Rettungskräfte und Feuerwehr erreichbar. Bewegungsflächen für die Feuerwehr (12 x 4,50 m) sind auf dem Grünen Kamp vorhanden. Auch der Wendehammer weiter südlich kann diesem Zweck dienen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze ist so bemessen, dass der Bedarf an Stellplätzen für die Nutzer der Gebäude weitestgehend auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird. Üblicherweise ist heute bei größeren Wohneinheiten mit 2 Stellplätzen zu rechnen. Eine Ferienwohnung als untergeordnete Nutzung erfordert dann mind. einen zusätzlichen Stellplatz, bei über 80 m² Bruttogeschossfläche sogar 2 zusätzliche Stellplätze.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Wohnungsbau

Zusätzlich zu den in den vorangegangenen Kapiteln und im Umweltfachbeitrag (s. Anlage) dargelegten Auswirkungen wird die Planung folgende wesentliche Auswirkungen besitzen:

- Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur,
- bessere Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- bessere Ausnutzung der Einrichtungen für die Daseinsfürsorge der Gemeinde.

5.2 Umsetzung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige hohe Nachfrage und die interessante Lage des Plangebiets schnell zur Bebauung der Flächen führen wird. Es ist mit ca. 5 Jahren Umsetzungsdauer zu rechnen.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, da sich das Gelände bereits in der Verfügung der Gemeinde befindet.

5.4 Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung erfolgt durch einen lokalen Erschließungsträger.

6 Immissionsschutz

6.1 Immissionen

Es sind keine kritischen Immissionen aus Straßenverkehr zu erwarten, da keine stark frequentierte Straße in der Nähe des Plangebietes liegt.

Auch der Sportlärm aus dem Bereich der Sportanlagen wird auf Grund der Entfernung von ca. 30 m und des dichten Bewuchses nicht erheblich sein. Die vorhandenen Wohngebäude am Grünen Kamp wurden auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 vom 1986 unmittelbar an die damals bereits vorhandenen Tennisplätze gebaut. Schallschutzmaßnahmen gibt es nicht. Von Seiten der Bewohner dieser Bauten hat es noch keine Hinweise auf eine Lärmbeeinträchtigung gegeben. Derartige Beeinträchtigungen sind daher auch nicht bei der weiter entfernten Bebauung auf der Basis dieser 4. Änderung zu erwarten.

7 Nachrichtliche Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Mitteilung des Kreises Plön vom 11.11.2019 sind im Plangebiet derzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Auch der Gemeinde sind keine bekannt.

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wendtorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Landeskriminalamtes (Kampfmittelräumdienst) vom 11.11.2019 liegt vor.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

7.2 Bodendenkmäler

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a (2) Punkt 1 BauGB nicht erforderlich. Belange der Umwelt sind daher im Umweltfachbeitrag und im Artenschutzfachbeitrag dargelegt (s. Anlage).

Wendtorf, den 23.09.2021

Der Bürgermeister

Claus Felle



(Unterschrift und Stempel)

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag vom 16.09.2019
- Artenschutzfachbeitrag vom 20.09.2019