



Gemeinde Wensin

Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet

„Nördlich des Eichenweges“

Begründung

ENTWURF, Oktober 2019

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

4.4 Gestalterische Festsetzungen

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

5.2 Geschützte Biotope

5.3 Artenschutz

6 Verkehrliche Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Immissionen

9 Hinweise

9.1 Archäologischer Denkmalschutz

9.2 Grundwasserschutz

Anlagen

Baulückenerfassung, Januar 2014

Baugrunduntersuchung, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz GBU, 08.11.2013

Immissionsschutzstellungnahme, Landwirtschaftskammer SH, 21.03.2013

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Wensin hat auf ihrer Sitzung am 15.08.2019 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich Eichenweg“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich und als Ausgleichsfläche genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 10.000 m² und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Garbek an. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der festgestellte Landschaftsplan (Landschaftsplanung Schleef, 25.11.2002) stellt das Plangebiet als „Fläche für die bauliche Entwicklung“ dar.

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Wensin im ländlichen Raum und besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung für die Fortschreibung gibt für die Gemeinden im ländlichen Raum bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 10% des Wohnungsbestandes von 2010 vor. Unter Berücksichtigung der seit 2010 realisierten Wohneinheiten ergibt sich für Wensin ein noch verfügbarer Entwicklungsspielraum von maximal 40 Wohneinheiten.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage von Garbek, nördlich des Eichenweges. Es umfasst die Flurstücke 153/30 und 6/1 der Flur 7 in der Gemarkung

Wensin und besitzt eine Größe von ca. 2,4 ha. Es handelt sich im südlichen Abschnitt um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Diese wird auf der Ost- und Südseite von Bebauung, auf der Nordseite von einer gemeindlichen Fläche mit Ausgleichsfunktion und offenem Grabenverlauf sowie auf der Westseite von einem gemeindlichen Spielplatz begrenzt.

Bei der Ausgleichsfläche bzw. dem Flächenanteil mit Ausgleichsfunktion handelt es sich um die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 4. Von der Gesamtflurstücksgröße mit 10.796 m² sind 4.300 m² dem Bebauungsplan Nr. 4 zugeordnet. Da der Bebauungsplan Nr. 4 nicht eindeutig festsetzt, welcher Flächenanteil zugeordnet wird, kann dieser nur rechnerisch berücksichtigt werden.



Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsziele

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich in geringem Maße entwickelt. Dabei sank der durchschnittliche jährliche Zuwachs stetig, was nicht zuletzt an dem Fehlen geeigneter, verfügbarer Baugrundstücke lag. Ein nennenswerter Anstieg erfolgte erst durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 19 Wohneinheiten in 2017. In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser gegeben. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Wohnraum und bezahlbarem Bauland ist die Nachfrage aktuell nochmals gestiegen. Oftmals sind es Kin-

der von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die landschaftlich attraktive Umgebung schätzen.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde in 2014 zur Vorbereitung auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Die in diesem Zuge ermittelten 4 Baulücken stehen heute noch potentiell zur Verfügung und sind auf den aktuellen Entwicklungsspielraum anzurechnen. Die Baulückenerfassung in Karte und Begründung liegt der Begründung an.

Mit der aktuellen Planung werden 15 ortsangepasste Grundstücke planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und als Ausnahme auch nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Onlinehandel) zugelassen. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit sollen auch mögliche Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen, aber wohnverträglich sind.

Im Plangebiet sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die auch eine barrierefreie, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die verpflichtend festgesetzten 3 Stellplätze pro Wohneinheit ohne ungewollte Einschränkung des Wohngebäudes auf dem Grundstück angelegt werden können.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass auch individuell geplante Wohnhäuser errichtet werden können und die neuen Wohnhäuser insgesamt nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Bau- und Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft nicht übermäßig belastet wird.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, da diese ein verdichtendes, flächensparendes Bauen ermöglichen. Zusammen mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden. Zudem ist eine Nachfrage nach Hausgruppen im ländlichen Raum bereits seit längerem nicht vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und einer gesicherten Erschließung werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen. Zur Sicherung gärtnerisch genutzter Vorgärten und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zusätzlich bestimmt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports einen Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Straße einhalten müssen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Es gibt bei den Neubauten in der Gemeinde zwar auch einige kleinerer Grundstücke, vorrangig wird die Ortschaft jedoch von Einzelhäusern auf größeren Grundstücken geprägt. Um die zukünftigen Grundstücke des Plangebietes an diese Gegebenheit anzupassen und um an der Grenze zur freien Landschaft einen lockeren Übergang zu sichern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 750 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen, werden je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zugelassen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als

solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Wohnbebauung und aufgrund der Ortsrandlage auch an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, wird die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstgehölzes in definierter Qualität festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Hierzu gehören z.B.:

Eiche (*Quercus robur*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix div. spec.*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Ebenfalls zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

Auf einer Teilfläche im nördlichen Bereich wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 6.500 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Davon sind 4.300 m² bereits dem Bebauungsplan Nr. 4 zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Bachlauf mit einem jeweils 5 m breiten Uferschutzstreifen. Als Maßnahmen sind Grabenentrohrung, Uferrandstreifen und extensive Beweidung vorgesehen. Die rechnerisch verbleibenden 2.200 m² werden im Sinne einer Bevorratung als Kompensation für künftige Eingriffe vorgehalten. Der vorhandene Gehölzstreifen aus alten

Obstsorten wird zum Erhalt festgesetzt. Der im Zuge der Anlage eines Regenrückhaltebeckens anfallende Bodenaushub wird zur besseren Biotopvernetzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Knickwall aufgesetzt und sachgerecht bepflanzt.

5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die im Westen. Osten und Süden an vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Zwischen der Bebauung im Westen und dem Plangebiet liegt ein Spielplatz, im Norden grenzt ein Knick in geringer Qualität das Plangebiet von der angrenzenden Fläche mit Regenrückhaltebecken ab.

Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) eine Neuversiegelung von bis zu 6.075 m² möglich und der Ortsrand würde sich in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben. Zusätzlich werden ca. 4.400 m² für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Grabenaufweitung sowie Zu- und Umfahrt beansprucht.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2 Geschützte Biotope

Kommen im Plangebiet nicht vor.

5.3 Artenschutz

Die für den Artenschutz wertgebende Struktur im Plangebiet ist der vorhandene Grünbestand, der tlw. für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens entfernt werden muss. Die Gehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der Gebüsch brütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten mit zusätzlichen Gehölzen werden zusätzliche Habitate geschaffen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit sowie der geringen Größe von Ausgleichsfläche und Fläche für die Regenrückhaltung ausgeschlossen. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten können ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine Überhälter in geeigneter Stärke vorhanden sind.

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist aufgrund des spärlichen Bewuchses überaus unwahrscheinlich, kann aber nie gänzlich ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Eichenweg. Der Eichenweg soll auf eine Straßenbreite von 4,50 m mit einem zusätzlichen 2 m breiten Parkstreifen und einem 1,50 m breiten Fußweg ausgebaut werden.

Die innere Erschließung erfolgt über private Stichwege mit einer Breite von 3,50 m und entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Da die Hinterlieger weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, wird die Anlage von je einer Feuerwehraufstellfläche mit einer Größe von 7x12 m festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Wensin, Garbek“ an den ÖPNV angebunden. Es gibt Busverbindungen nach Bad Segeberg, Schlamersdorf und Hutzfeld.

7 Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Wasserversorgungsgemeinschaft.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch E.ON Hanse.

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Danach ist zur Sicherung des Grundschutzes ein Löschwasservolumenstrom von 48 m³/h nachzuweisen. Die im Umkreis vorhandenen Löschwassereinrichtungen reichen aufgrund der Entfernung von über 75 m zum Plangebiet nicht aus. Aus diesem Grund werden 2 neue Hydranten benötigt. Beide werden als Unterflurhydrant angelegt. Ein Hydrant soll in den Einfahrtsbereich des östlichen Stichweges und ein zweiter Hydrant soll in die Feuerwehraufstellfläche des westlichen Stichweges gesetzt werden.

Schmutzwasser und Regenwasser werden über ein Mischanalssystem entsorgt. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Schmutzwasser wird direkt über das vorhandene, ausreichend bemessene Leitungssystem zur Kläranlage abgeführt. Die Leitungen und auch die Kläranlage sind ausreichend bemessen, zusätzliche Mengen gesichert aufzunehmen. Das Regenwasser wird zum nördlich der Wohnbauflächen gelegenen Regenklärbecken abgeleitet. Von dort erfolgt die Ableitung über einen offenen Graben in den aufgeweiteten Gretchengraben. Dieser erhält einen Überlauf in das Kanalnetz.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband zur Zentraldeponie in Tensfeld.

Telekommunikationseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten im Zuge der Erschließung entsprechende Installationen vorgesehen werden, so sind diese möglichst frühzeitig schriftlich anzuzeigen und abzustimmen.

8 Immissionen

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Lage der Gemeinde im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für

die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Immissionsbereich des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, der Schweinemast und -zucht betreibt. Betriebsbedingt kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen kommen. Staub- und Lärmbelastungen werden als dorftypisch und zumutbar beurteilt. Zur Klärung der Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Landwirtschaftskammer SH, 21.03.2013), welches weiterhin Gültigkeit besitzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet von Ost nach West zunehmend die Richtwerte der TA Luft im Westen um bis zu 2,1 % der Jahreshäufigkeit gewichteter Geruchsstunden überschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage in einem Bereich, in dem über Jahrzehnte die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung mit ihren typischen Emissionen immer enger zusammengewachsen sind. Es gibt mehrere Wohngrundstücke entlang des Eichenweges und der Straße „Mühlenberg“, die wesentlich näher an dem landwirtschaftlichen Betrieb gelegen sind als das Plangebiet. Bei einzelnen Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass diese voraussichtlich stärker als das Plangebiet belastet sind. Aus dem Geruchsgutachten ist zu entnehmen, dass das Grundstück Eichenweg 16 mit einer Überschreitung von 2,5% nachweislich stärker belastet ist als das Plangebiet. Beschwerden über eine zu starke Geruchsbelastung hat es bisher nicht gegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes die landwirtschaftlichen Emissionen als durchaus dorftypisch angesehen und akzeptiert werden. Letztlich werden die Entscheidungen für ein Wohngrundstück in dörflicher Lage im Wissen um mögliche Immissionen bewusst getroffen. Da die Überschreitungen der Richtwerte der GIRL (Immissionsschutzrichtlinie SH) noch im unteren Bereich liegen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin angenommen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Abweichung von den Richtwerten vertretbar.

Für den produzierenden Landwirt bedeutet die zusätzliche Bebauung im Plangebiet keine zusätzlichen Einschränkungen. Bereits heute ist der Betrieb durch die näher gelegene Bebauung Beschränkungen unterworfen. Die neu hinzukommende Bebauung führt zu keiner Verschlechterung.

9 Hinweise

9.1 Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

9.2 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Wensin
Der Bürgermeister

Garbek, den