

Bebauungsplan Nr. 23
– Wohnen östlich des Weidenrings –
der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern)

– Begründung zum Vorentwurf –

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Ingenieur**P**lanung & **O**rganisation
Storchenwiese 7 · 17489 Greifswald
i.A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Im Auftrag der
VPP – Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG
Marienstraße 30
17589 Greifswald

Amt Niepars
Bauamt
Bau- und Planungsrecht
Ansprechpartner: Frau K. Schäfer
Tel.: 038321 661-41

Stand: Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	3
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Gesetzliche Grundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Stadtträumliche und städtebauliche Einordnung.....	5
5.	Flächennutzungsplanung	6
6.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	13
II.	Erläuterung des Bebauungsplanes.....	14
1.	Bemerkung zum Verfahren.....	14
2.	Städtebauliche Konzeption.....	15
3.	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.	Naturschutz	16
5.	Begründung der Festsetzungen	16
6.	Ver- und Entsorgung	20
7.	Grenznaher Raum.....	21
8.	Baugrund	22
9.	Flächenbilanz	23

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ in der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerschließung eines Wohngebietes und zur Errichtung von Wohnhäusern. Das Plangebiet dient der Arrondierung der Ortslage und der bestehenden Wohngebiete entlang des Weidenrings und des Wendorfer Wegs. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Weiterhin werden im Rahmen des Verfahrens die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren im nahen Umfeld der Hansestadt Stralsund zeigt eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien soll durch die Planung bedient werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen wird derzeit geändert, das Gebiet wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplanes:

- Schaffung eines Wohngebietes
- Schaffung von Baufeldern für ca. 49 Wohneinheiten
- Arrondierung des Ortes zur Schaffung neuer Wohnbauflächen
- Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes
- Sicherstellung einer nachfrageorientierten Wohnsiedlungsentwicklung durch Ermöglichung flexibler Bauformen und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

2. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5, des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern), östlich der Ortslage Negast, nördlich am Wendorfer Weg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,8 Hektar. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke: Flurstück 55/1, Teilflurstück 56 und 57/2, Flur 1, Gemarkung Negast.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine Waldfläche begrenzt. Südöstlich des Plangebiets befindet sich die nordseitige Bebauung des Wendorfer Wegs. Der Wendorfer Weg begrenzt das Bebauungsplangebiet im Süden. Westlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen und vorhandene Wohnbebauung.

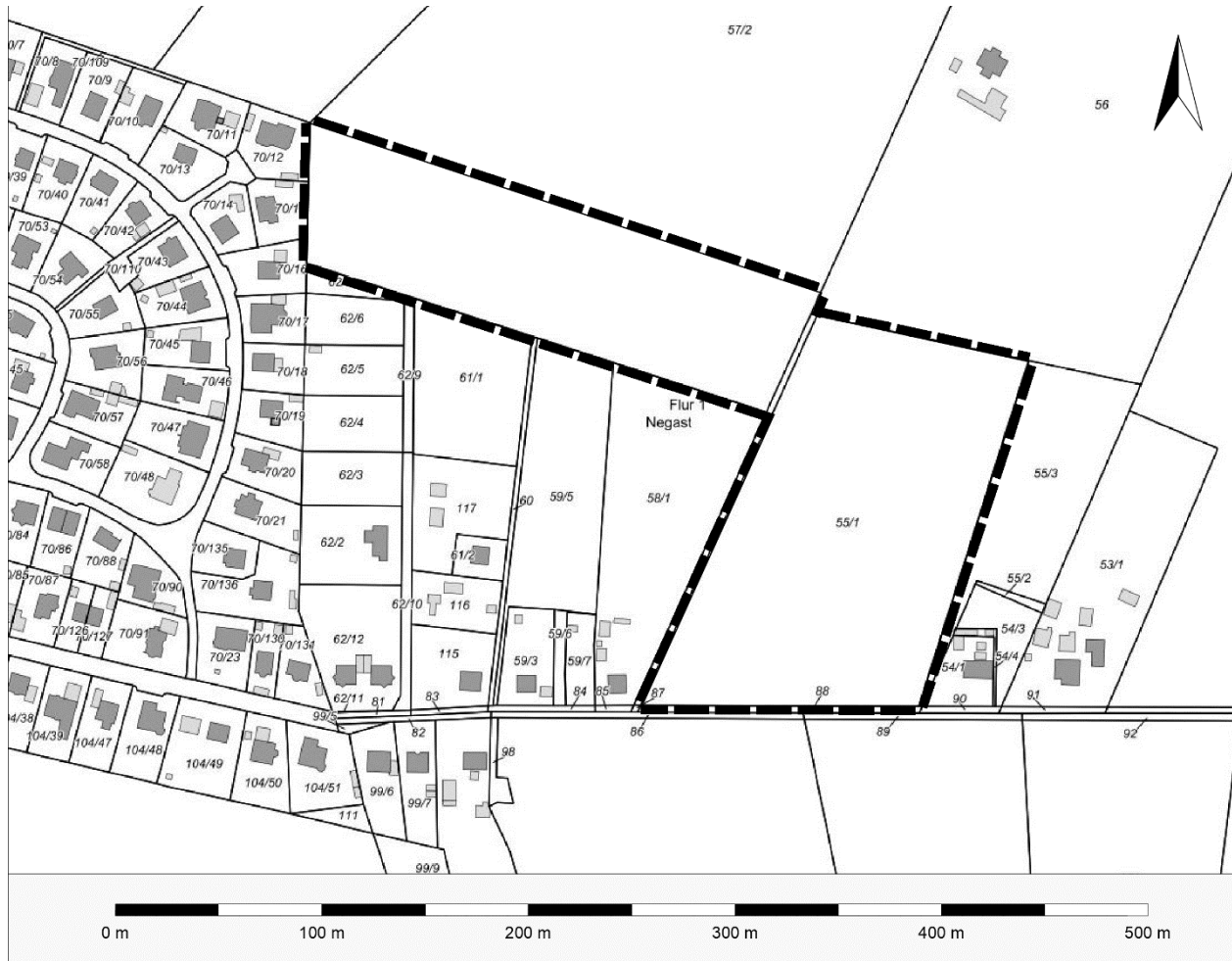


Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23

(Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

4. Stadträumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Negast der Gemeinde Steinhagen, direkt anschließend an die Grenzen des Ortsteils. Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Lediglich ein kleines Teilstück im Nordwesten stellt eine Brachfläche dar.

In unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Krummenhagener See“. In der Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes, innerhalb des Ortsteils Negast, eine Einfamilienhaussiedlung, die der Wohnnutzung dient. Die Wohnbebauung der Siedlung erstreckt sich von der Hauptstraße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 194 darstellt, entlang des Wendorfer Wegs bis zum Plangebiet und verläuft weiter Richtung Norden entlang des Weidenrings. Nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Landwirtschaftsflächen sowie Wald- und Grünflächen. Etwa 200 Meter weiter östlich befinden sich einige Wohnhäuser als südseitige Bebauung entlang des Wendorfer Weges.

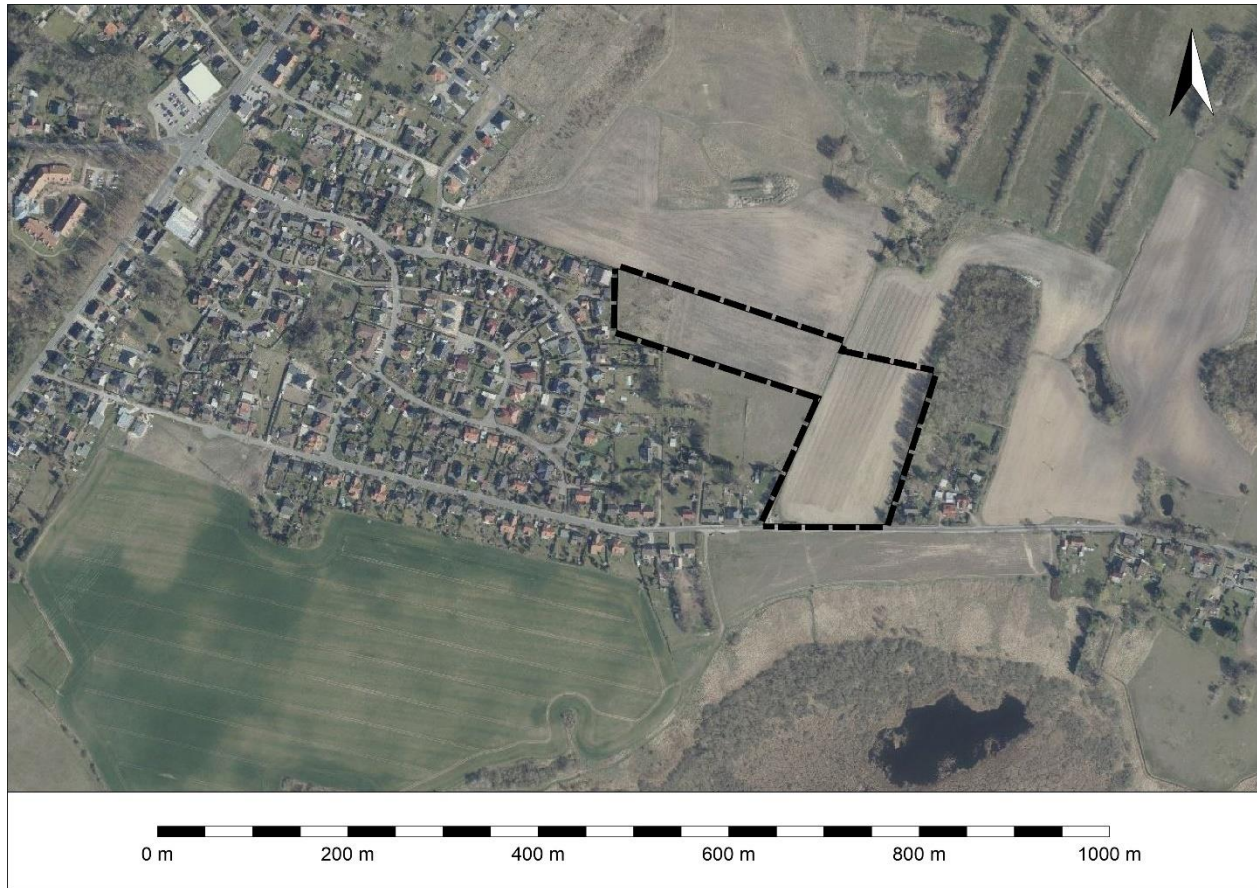


Abbildung 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 mit Luftbildhintergrund
(Quelle: IPO basierend auf GeoBasis-DE/M-V 2022)

5. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) verfügt seit dem 25.04.2003 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Flächennutzungsplan hat seit seiner Ertaufstellung vom 25.04.2003 bereits drei, zur Rechtskraft geführte Änderungen erfahren (1., 3. und 4. Änderung). Im Rahmen des o. g. Planvorhabens soll die 5. Änderung durchgeführt werden.

Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 25.04.2003

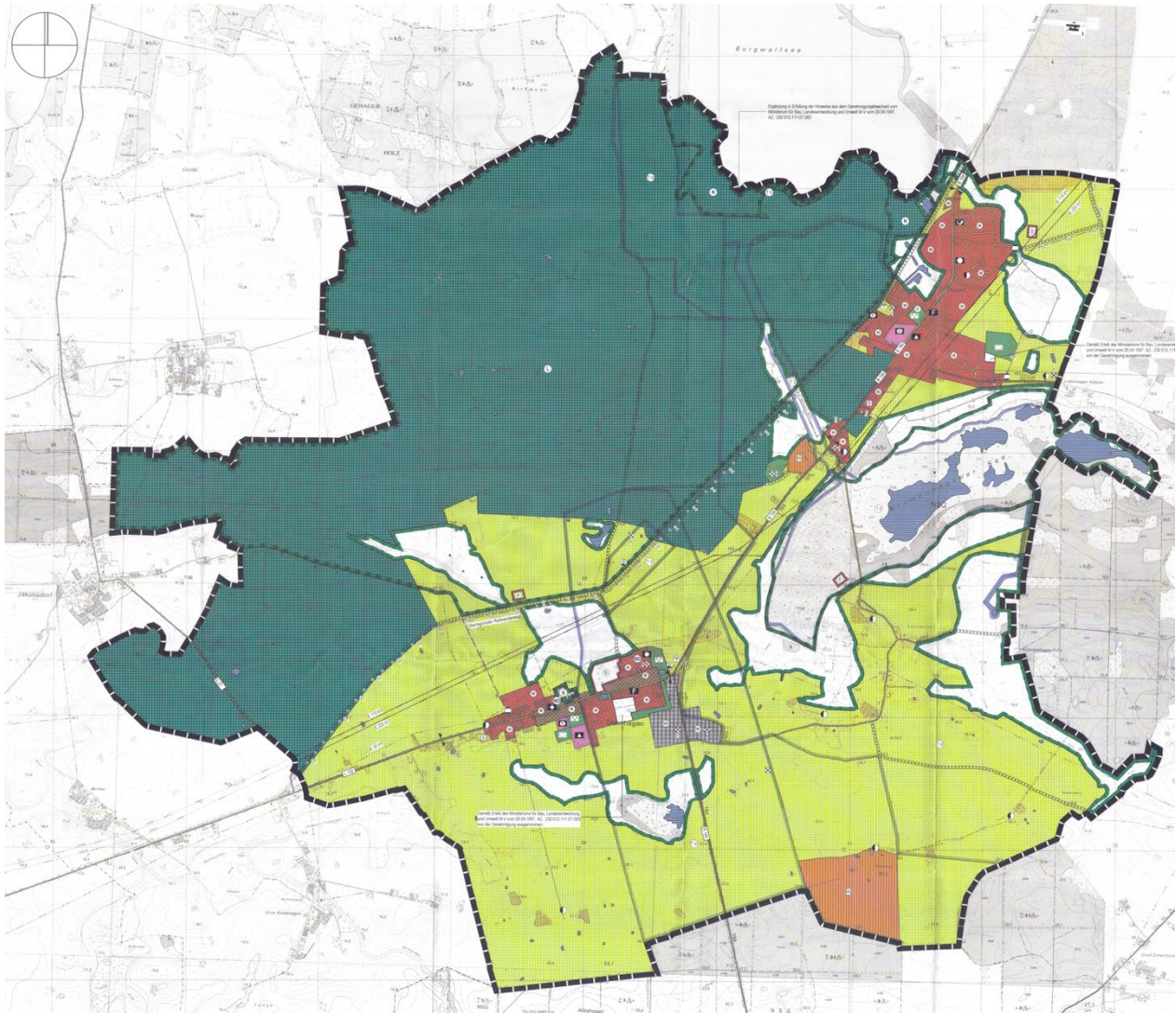


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) vom 25.03.2003
(Quelle: Planzeichnung des FNP (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Rund die Hälfte der Flächen des FNP sind als Waldfläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Im FNP ist gut zu erkennen, dass es auf dem Gemeindegebiet zwei bebaute Ortsteile gibt. Diese sind der Ortsteil Negast im nordöstlichen Bereich der Gemeinde sowie der Ortsteil Steinhagen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Im Gemeindegebiet befinden sich viele Flächen, die mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen sind. Die größte umgrenzte Fläche dieser Art befindet sich südlich des Plangebietes des Geltungsbereiches der 5. Planänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 und bezieht sich auf das Landschaftsschutzgebiet „Krummenhagener See“.

Andere großflächige Bereiche des Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und werden zum Großteil gemäß den Festsetzungen im FNP hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde umfasst folgende zwei Teilgeltungsbereiche:

Teilgeltungsbereich II

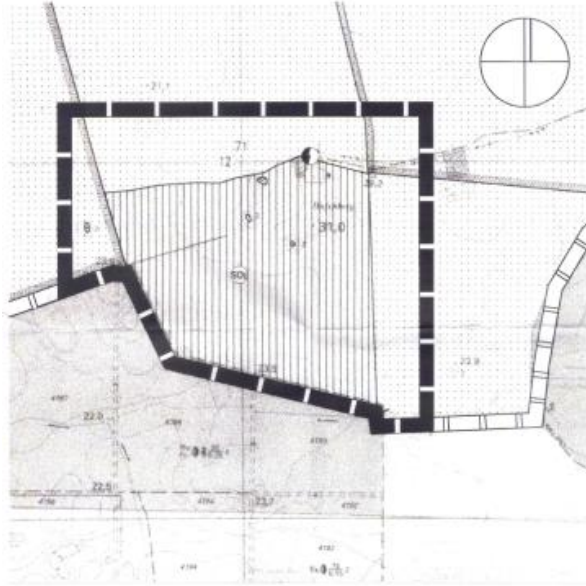
Der Teilgeltungsbereich II befindet sich im südlichen Randbereich der Gemeinde Steinhagen, östlich der Bundesstraße B 194 und umfasst die ehemalige Raketenstellung die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 25.03.2003 als Sondergebiet „Recycling“ dargestellt war. Auf Grund einer Nachnutzung durch einen Motorsportclub und einen Hundesportverein wurden die, für diese Nutzungen erforderlichen Flächen zu einem Sondergebiet „Motorsport“ sowie zu einem Sondergebiet „Hundesport“ ausgewiesen. Andere Teile des Teilgeltungsbereiches II wurden zu Gunsten der Landwirtschaft zu Flächen für die Landwirtschaft geändert (siehe Abbildung 5).

Teilgeltungsbereich III

Der Teilgeltungsbereich III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen betrifft das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen. Bei dieser Änderung wurde die dargestellte Grünfläche mit Zwecknutzung „Sportplatz“ nach Nord-Nordwesten verlagert. Die Flächen des Plangebietes wurden zu landwirtschaftlichen Flächen geändert (siehe Abbildung 5).

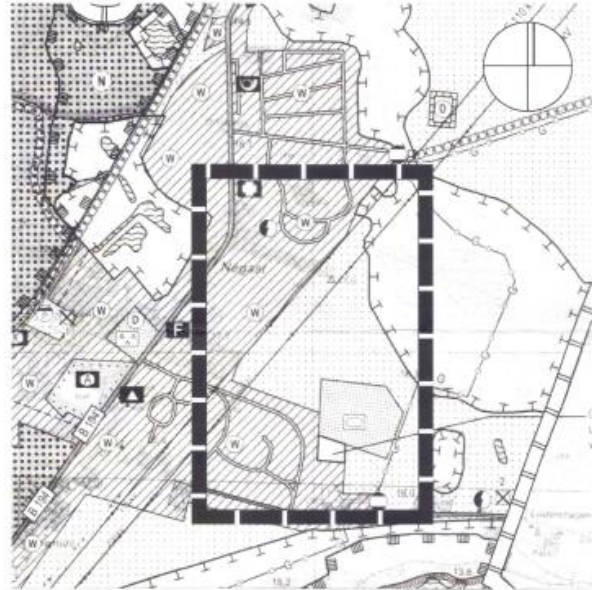
Eine rund 0,5 Hektar große Fläche zwischen dem Weidenring und dem Plangebiet wurde bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-515, 111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen. Im Rahmen der Änderungsmaßnahme wurde dieser Bereich zu Gunsten der Vergrößerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Änderung befinden sich die Flächen des Plangebietes vollständig auf, für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplanes.



Planzeichnung
Teilgeltungsbereich II

Maßstab 1 : 10.000



Teilgeltungsbereich III

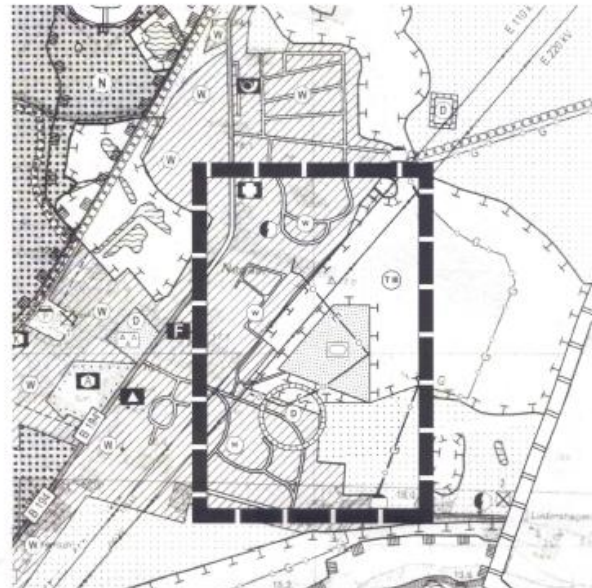
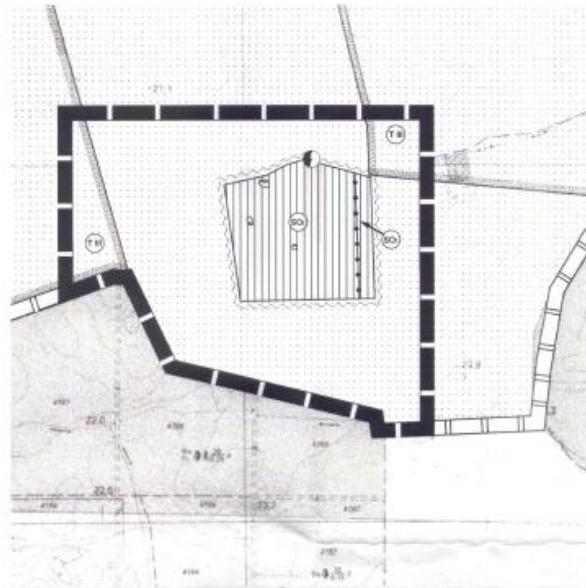


Abbildung 4: Teilgeltungsbereiche II und III der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.04.2005
(Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Planzeichnung der 1. Änderung des FNP
(<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

2. Änderung des Flächennutzungsplanes (nicht zur Rechtskraft geführt)

Versuche der Gemeinde Steinhagen eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 aufzustellen, sind gescheitert. Diese Planänderung wurde nie zur Rechtskraft geführt.

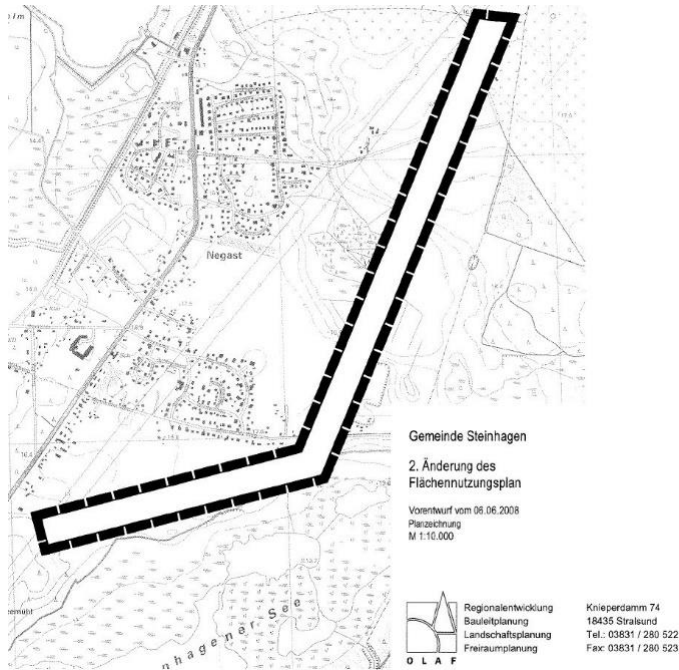


Abbildung 5: Geltungsbereich der, nicht zur Rechtskraft geführten 2. Planänderung (Quelle: Planzeichnung der 2. Änderung des FNP (Büro OLAF), Amt Niepars)

Der Geltungsbereich der 2. Planänderung umfasste eine ca. 27 ha große Fläche der 100 Meter breiten Vorzugstrasse einer neu zu bauenden 380 kV-Freileitung östlich und südlich des Ortsteiles Negast (siehe Abbildung 5). Bei den von der Trasse betroffenen Bereichen handelte es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, Biotopflächen, Straßenflächen sowie den Standort eines (ungenutzten) Wohnhauses im Außenbereich. Im Rahmen der Änderung sollte der Bereich als „Weißfläche“ dargestellt werden. Anlass der 2. Planänderung war es, vorausschauend für die vom Betreiber geplanten Veränderungen an seinem Leitungsnetz, die Absicherung durch die gemeindliche Planung vorzubereiten.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen vom 11.09.2009 umfasst folgende vier Änderungsbereiche:

Teilgeltungsbereich I

Im Teilgeltungsbereich I wurde der Großteil der Wohnbaufläche nördlich der Dorfstraße zu einer landwirtschaftlichen Fläche umgewidmet. Lediglich ein kleiner Teilbereich der Wohnbaufläche blieb durch die Maßnahme unberührt. Durch diese Änderungsmaßnahme konnte eine Begrädigung der Schnittstelle zwischen Bauflächen und Landwirtschaftsflächen erreicht werden (siehe Abbildung 6). Aktuell wird der Großteil der Fläche des Teilgeltungsbereiches I gemäß der Ausweisung der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine ca. 1 ha große Teilfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern stellt ein Biotop dar.

Teilgeltungsbereich II

Der Teilgeltungsbereich II bezieht sich auf eine ca. 2,5 ha große Fläche im Ortsteil Steinhagen südlich der Dorfstraße, zwischen den Straßen „Am Schusterteich“ und „Straße der Jugend“. Diese Fläche (Farbe im Plan: Weiß) wurde bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 29.04.1997, AZ.: 232-512.111-57.083 von der Genehmigung ausgenommen (siehe Abbildung 6).

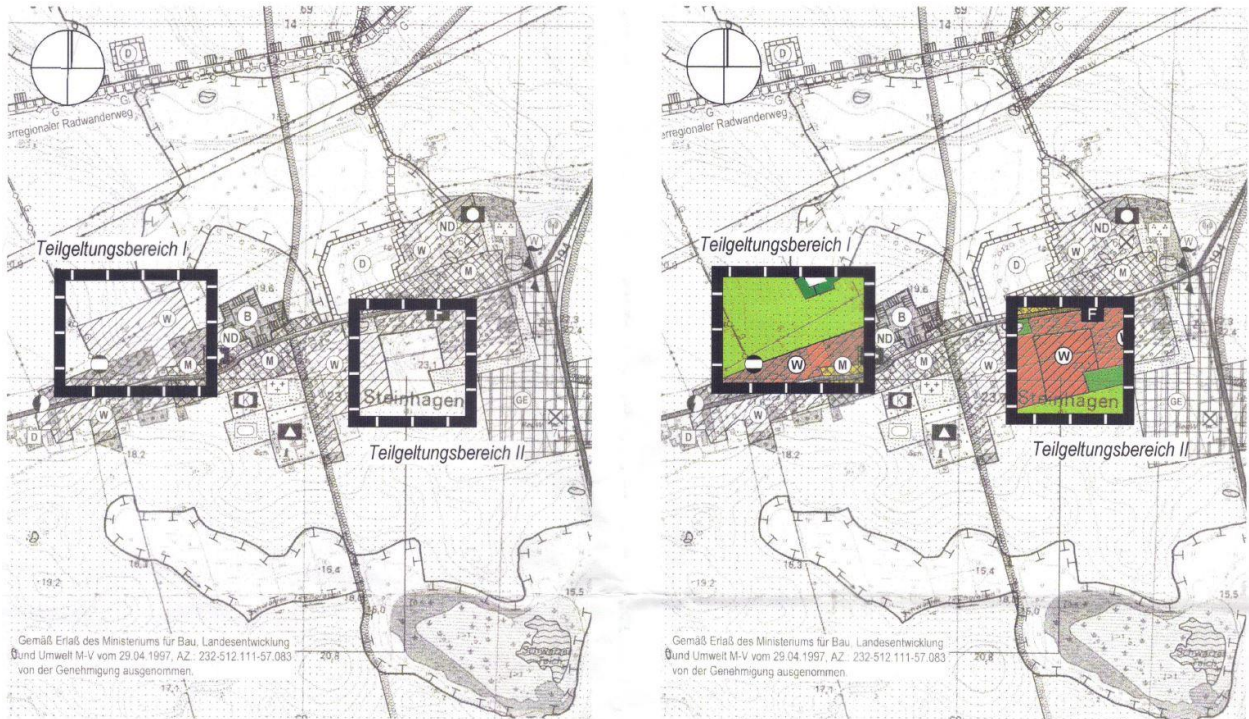


Abbildung 6: Teilgeltungsbereich I und II der 3. Änderung des FNP vom 11.09.2009 (Quelle: Auszug dem rechtskräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

Im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde die weiße Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch diese Planänderungsmaßnahme wurden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um durch neue Wohnbebauung eine Baulückenschließung zu ermöglichen sowie eine Arrondierung der Ortslage zu erreichen.

Teilgeltungsbereich III

Der Teilgeltungsbereich III umfasst einen kleinen Teilbereich der großen landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gemeindegebietes. Hier wurde ein Stück der landwirtschaftlichen Fläche zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Erdholländerwindmühle“ gemäß § 11 Absatz (1) BauNVO geändert (siehe Abbildung 7).

Teilgeltungsbereich IV

Der Teilgeltungsbereich IV befindet im Westen des Gemeindegebietes, ca. 500 – 1.000 Meter östlich des Teilgeltungsbereiches III, südlich an der Dorfstraße und umfasst eine landwirtschaftliche Fläche, die zu Gunsten der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Dorfstraße, zu einer Wohnbaufläche umgewidmet worden ist (siehe Abbildung 8). Durch diese Maßnahme konnte eine Vergrößerung des bebauten Ortsteils Steinhagen auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung rechtlich sichergestellt und planerisch dargestellt werden.

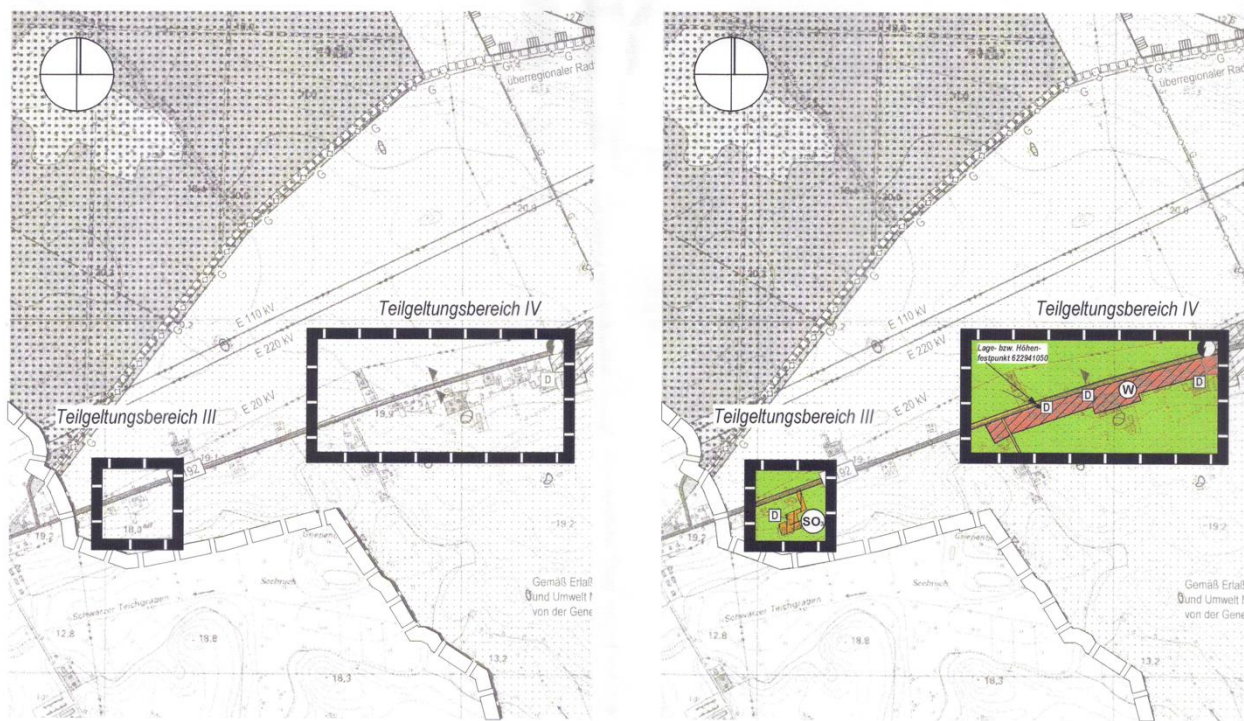


Abbildung 7: Teilungsbereich III und IV der 3. Planänderung des FNP vom 11.09.2009

(Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP sowie Planzeichnung der 3. Änderung (<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>))

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen umfasst eine Fläche im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes, zwischen der Bundesstraße B 194 und dem Borgwallsee. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes versehen.

Im Rahmen der 4. Planänderung wurden ca. 20 % der Fläche im Osten des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Tourismusinformations- und Naturschutzstützpunkt Fischereiwiese“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Andere Bereiche wurden zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiesenfläche“ umgewidmet.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen dient der positiven sowie der Nachfrage gerechten Wohnbauentwicklung der Ortslage Negast. Mit dieser Planänderung werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um eine gesteuerte und zielgerichtete Wohnbauentwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ und wird in Verbindung mit diesem als Parallelverfahren durchgeführt.

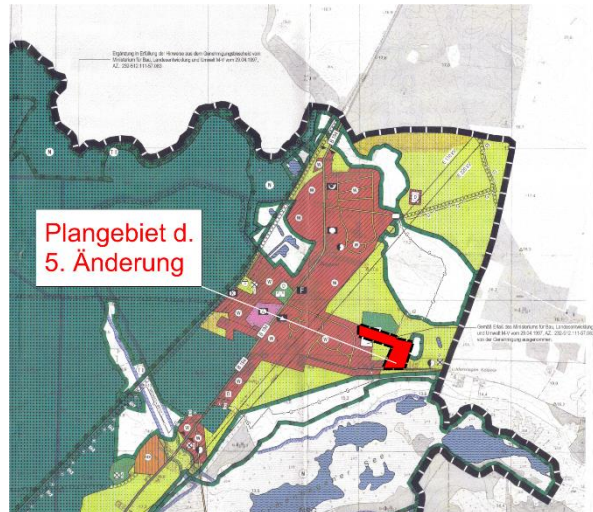


Abbildung 8: Verortung Plangebiet der 5. Änderung im Flächennutzungsplan vom 25.03.2003 (Quelle: IPO, eigene Darstellung, Hintergrund: <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Steinhagen/liste>)

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Steinhagen wurde bereits im Jahr 1283 durch das Kloster Neuenkamp im heutigen Franzburg gegründet und dokumentarisch erstmals erwähnt. Der nordöstlich im Gemeindegebiet gelegene Ortsteil Negast (früher Nigas) bestand schon vor der Gründung Steinhagens und ist einer der ältesten Orte des heutigen Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Steinhagen war bis zum Jahr 1952 ein Teil des Landkreises Franzburg-Barth. Bis 1994 gehörte die Gemeinde zum Kreis Stralsund. Bis 2011 war die Gemeinde Bestand des Landkreises Nordvorpommern. Seit der Kreisgebietsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2011 gehört die Gemeinde Steinhagen (Vorpommern) bis heute zum Landkreis Vorpommern-Rügen.

Auf Grund der günstigen Lage im südlichen Umland der Hansestadt Stralsund sowie durch eine vorausblickende und überlegte Flächenplanung erfuhr die Gemeinde einen starken Entwicklungsschub in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Innerhalb der letzten 30 Jahre hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Während die Einwohnerzahl im Jahr 1990 bei 1.280 Einwohnern lag, zählt die Gemeinde heute rund 2.800 Einwohner. Diese stark progressive Entwicklung macht die Gemeinde Steinhagen zu einer der dynamischsten Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Während ca. 60 % der Fläche des Plangebietes des B-Planes Nr. 24 landwirtschaftlich genutzt werden, stellen etwa 40 % im nordwestlichen Bereich eine ungenutzte Ruderalfläche dar. Die aktuelle Nutzung der Flächen entspricht nicht den Zielen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen vom

11.09.2009 wurden die Flächen des Plangebietes im Teilgeltungsbereich II der Planänderung als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aus diesem Grund stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine sinnvolle Maßnahme der Wohnbauentwicklung dar.

Darüber hinaus unterstreicht die positive Entwicklung in der Gemeinde in den letzten Jahren das Erfordernis der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten der steigenden Wohnbauentwicklung.

II. Erläuterung des Bebauungsplanes

1. Bemerkung zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ der Gemeinde Steinhagen wurde durch die Gemeindevertretung am 25.11.2021 gefasst und gemäß § 10 der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhagen am 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 05.05.2022 eingeholt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) BauGB wird durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird am im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz (2) BauGB wird durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom bis zum Die öffentliche Auslegung wird im Internet auf der Internetseite des Amtes Niepars unter der Internetadresse www.amt-niepars.de am ortsüblich bekanntgemacht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB wird mit Schreiben vom erfolgen.

Der B-Plan wird als qualifizierter B-Plan im Sinne des § 30 Absatz (1) BauGB erstellt. Dementsprechend müssen mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Der B-Plan wird teilweise gemeinsam mit baurechtlichen Vorschriften aufgestellt werden.

Dem B-Plan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Gemäß § 2 Absatz (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Absatz (4) und § 2a BauGB.

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ erfolgt im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung des Ortes und als Fortsetzung der bestehenden Wohngebiete entlang des Wendorfer Wegs. Es werden dazu Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind ca. 49 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Schaffung der entsprechenden Wohnbaugrundstücke dient dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Steinhagen im Umland der Hansestadt Stralsund.

Die Eigenart des Ortes und der näheren Umgebung ist dabei maßgebend für die neue Entwicklung. Es soll ein ruhiges Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bebauung entstehen. Die städtebauliche Konzeption sieht dafür freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Darüber bietet die städtebauliche Konzeption auch die Möglichkeit Reihenhäuser umzusetzen. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke soll sich in die Umgebung einfügen und einen offenen und grünen Charakter haben.

Es werden unterschiedliche Grundstücks- und Gebäudegrößen vorgesehen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Die Grundstücke werden so angeordnet, dass einerseits ausreichend nutzbare und flexibel gestaltbare Grundstückszuschnitte entstehen und andererseits die Erschließung möglichst flächensparend erfolgen kann.

3. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Negast ist gut an das Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Auch für den Radverkehr finden sich verschiedene Anbindungen, z. B. nach Stralsund. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über den Wendorfer Weg. Während die Wohngebäude im Süden des Wohngebietes direkt über den Wendorfer Weg erschlossen werden, erfolgt die Erschließung des weiteren Wohngebietes über eine anzulegende Straße, die durch das gesamte Quartier führt und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in einem Wendehammer endet. Auf Grund der Länge dieser Stichstraße von rund 430 Metern soll ein zweiter Wendehammer, etwa 150 Meter nördlich der Quartierseinfahrt ein bequemes Wenden ermöglichen, so dass die Durchfahrt bis zum Ende der Stichstraße nicht erforderlich sein wird.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist eine Anbindung der Planstraße an den Weidenring und somit eine beidseitige Anknüpfung der Planstraße an das bestehende Verkehrsnetz nicht möglich. Gleichzeitig kann durch die Planung einer Stichstraße eine Durchquerung des Quartiers für den Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden. Zusätzlich soll im Sinne der Verkehrsberuhigung die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Die Erschließung der Wohnhäuser in zweiter Reihe, im Süden des Quartiers soll über eine 3,5 Meter breite Zufahrt, die als separates Flurstück geplant ist, erfolgen. Die zu erhaltende Erreichbarkeit vom Flurstück 56 im Norden wird bei der Planung berücksichtigt.

4. Naturschutz

Um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wird ein Umweltbericht erarbeitet werden. Eine Brutvogelerfassung und -kartierung wird erfolgen und anschließend ausgewertet werden.

5. Begründung der Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung der Grundstücke in der Gemeinde im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3)

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 werden im Sinne der Planungsziele drei allgemeine Wohngebiete festgesetzt (WA 1, WA 2 und WA 3), um an die angrenzende Wohnbebauung anzuknüpfen und die Entwicklung von Wohnbauflächen zu stärken.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO mit städtebaulich bedingten Änderungen festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Absatz (2) BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sowie um den ruhigen Wohncharakter dieses Bereiches der Ortschaft nicht zu stören wird folgende gemäß § 4 Absatz (2) BauNVO zulässige Nutzung gemäß

§ 1 Absatz (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig ist gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO folgende Nutzung:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Absatz (3) BauNVO werden gemäß § 1 Absatz (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Sinne der Verkehrsberuhigung ausgeschlossen
- Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Die o. g. Nutzung kann darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.
- Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.
- Der Ausschluss von Tankstellen, die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat im WA 1, WA 2 und WA 3 zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeld-Qualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet zu vermeiden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächen (GRZ) gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 Absatz (1) BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 3 i. V. m. § 20 Absatz (1) BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen östlich des Weidenrings“ ist so gewählt, dass die städtebauliche Konzeption die Grundlage für die weitere Planung sowie Bauausführung bildet. Gleichzeitig bieten die Baugrenzen eine maximale Flexibilität bei der architektonischen und städtebaulichen Ausgestaltung des Wohnquartiers. Für diese Flexibilität wurden die Flächen der Grundstücke maximal ausgenutzt und immer ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten.

WA 1

Das WA 1 umfasst den gesamten nordwestlichen Bereich des Quartiers und erstreckt sich westlich der Planstraße A nach Süden bis zum Wendorfer Weg. Im WA 1 sind drei Baufelder und insgesamt 34 Wohngrundstücke vorgesehen. Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse endet das größte Baufeld im nordwestlichen Teil des Quartiers 3 m vor Beginn des Flurstücks 56,

welches in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Zwischen der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Planstraße A sind zwei Baufelder vorgesehen. Diese sind auf Grund des geplanten GFL-Bereiches nicht zusammengeführt, sondern als zwei separate Baufelder geplant.

Die Parzellierung im WA 1 ist so gestaltet, dass hier sowie Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude sowie Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden können.

WA 2

Das WA 2 befindet sich östlich der Planstraße A und erstreckt sich um ca. 140 m vom Wendorfer Weg in Richtung Norden bis zur festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im WA 2 sind ein Baufeld mit den Abmessungen von ca. 130 m x 20 m und 12 Wohngrundstücke vorgesehen. Während sich das nördliche und südliche Grundstück auf Grund ihrer Größe optimal für die Errichtung eines Einfamilienhauses eignen, sind die zehn dazwischen liegenden Wohngrundstücke auf Grund ihres schmalen und länglichen Zuschnittes für die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern am sinnvollsten. Aus diesem Grund sind im WA 2 Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude, Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude und Reihenhäuser zulässig. Der Grund für die Zulässigkeit der o. g. Bauweisen ist der Wunsch der Gemeinde im Plangebiet Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser umzusetzen zu können. Um durch die Errichtung von Reihenhäusern, den dörflichen Charakter nicht zu verändern, wird die maximale Anzahl an Wohnungen je Reihenhaus mit vier Wohneinheiten begrenzt und die Entstehung von Reihenhäusern nur auf das WA 2 beschränkt.

WA 3

Das WA 3 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und misst eine Fläche von ca. 2.000 m². Im WA 3 sind ein Baufeld und drei Wohngrundstücke vorgesehen. Im WA 3 sind Einfamilienhäuser mit maximal einer Wohnung je Gebäude zulässig.

5.4 Grundflächen/Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zugelassen. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Absatz (4) BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 von Hundert bei einer GRZ von 0,6.

5.5 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung von Höchstmaßen begrenzt. Die Festsetzung eines Höchstmaßes dient der dreidimensionalen Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebäuden. Die Festsetzung orientiert sich dementsprechend an den Bestandsgebäuden und der Umgebung. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird ein Vollgeschoss und eine Frishöhe von 8,00 m festgesetzt. Auf Grund der zugelassenen Reihenhäuser werden im WA 2

zwei Vollgeschosse als maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im WA 2 dient einer flexiblen Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse der Reihenhäuser sowie der ausreichenden Belichtung der Reihenhauswohnungen mit nur zwei Außenwänden. Eine ausreichende Belichtung kann durch die Umsetzung ausreichender Fensterflächen an den Außenwänden gewährleistet werden. Um eine Dominanz der Reihenhäuser im Quartier zu vermeiden und die Gebäudehöhenstruktur der umliegenden Bebauung nicht zu verändern, wird hier genau wie im WA 1 und WA 3 eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m zur, östlich des Plangebietes gelegenen Waldfläche, dürfen im östlichen / nordöstlichen Bereich des Quartiers, innerhalb der Abstandsfläche keine Gebäude errichtet werden. Um eine andere sinnvolle Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine ca. 19 m breite private Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fest. Diese Grünfläche hat eine Flächengröße von ca. 3.450 m².

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grünfläche der Annäherung an die Vorgaben der Gemeinde eine GRZ von etwa 0,4 umzusetzen. Ohne die Festsetzung der Grünfläche würden die privaten Grundstückflächen, die als WA 2 gekennzeichnet sind, eine sehr große Fläche aufweisen, was bei der Umsetzung der geplanten Bebauung zu einer kleineren Grundflächenzahl führen würde. Durch die Umsetzung der Grünflächen kann die Vorgabe der Gemeinde annähernd eingehalten und die Wohnqualität verbessert werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zweite Grünfläche fest. Diese befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches und misst eine Flächengröße von rund 2.000 m². Die Festsetzung dieser Grünfläche dient ebenfalls der Annäherung an den Wunsch der Gemeinde eine GRZ von 0,4 zu erreichen. Dies erfolgt durch Vermeidung der Entstehung sehr großer Grundstücksflächen innerhalb der, als WA 1 gekennzeichneten Flächen.

Darüber hinaus kann so vermieden werden, dass viele Grundstücke in zweiter Reihe entstehen. Denn diese würden auf Grund des ungünstigen Verhältnisses zwischen Erschließung und Lage zur Erschließungsstraße (Planstraße A) durch Umsetzung zur Beeinträchtigung der Flexibilität bei der architektonischen und städtebaulichen Ausgestaltung des Quartiers führen würden, da durch die Verlegung erforderlicher GFL-Bereiche oder Verkehrsflächen zur Erschließung der Wohnhäuser in zweiter Reihe, Baugrenzen zerschnitten werden müssten.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu pflanzen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Leitungsbestand und Erschließung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgasleitung. Diese verläuft von Nord nach Süd, innerhalb der Flächen des Flurstück 56 sowie des Flurstücks 55/1. Auf dem Gebiet des geplanten Quartiers befindet sich der Streckenverlauf der Leitung zwischen den Flurstücken 57/2 und 55/1 im Norden, sowie auf dem Flurstück 55/1 im Südwesten des Plangebietes, am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes und des Flurstücks 55/1 befindet sich eine bestehende Transformatorenstation für Gas. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Fläche mit einer Flächengröße von ca. 280 m² für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Gas“ fest.

6.2 Medientechnische Erschließung

Das Gebiet ist zum Teil neu zu erschließen. Die Leitungen für Strom, Fernwärme, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser sind nach Möglichkeit in den öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen / Zuwegungen anzulegen und an bestehende Leitungen im Ort anzuschließen. Abwasser und Regenwasser sollen im Trennsystem abgeführt. Auf Grund der prognostizierten geringen Nachfrage nach Gasversorgung und der Bevorzugung anderer Energiequellen, wird die unter Punkt 6.1 „Leitungsbestand und Erschließung“ genannte Erdgasleitung nicht angeschlossen.

6.3 Stromversorgung

Der Bebauungsplan setzt eine ca. 365 m² große Fläche für Versorgungs- und Beseitigungsanlagen südlich des WA 3 fest. In diesem Bereich soll eine Transformatorenstation für Elektrizität untergebracht werden.

6.4 Regenentwässerung

Für das Plangebiet steht zur Niederschlagswasserableitung keine Vorflut zur Verfügung. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Wohngrundstücke hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen.

Für die Niederschlagswasserableitung im Quartier ist ein Versickerungssystem vorgesehen. Es ist geplant Versickerungsmulden einseitig entlang der Planstraße A im gesamten Quartier einzurichten. Das Muldenversickerungssystem soll ab dem geplanten Wendehammer im Nordwesten des Plangebietes bis zum Wendorfer Weg verlaufen. Um eine Zuwegung zu den Wohngrundstücken für Fußgänger, Radfahrer und PKW sicherzustellen, soll das Muldensystem mit Unterbrechungen umgesetzt werden. Die einzelnen Mulden werden sich jeweils von Zuwegung/Zufahrt bis Zuwegung/Zufahrt erstrecken. Durch diese Planung wird eine ausreichend effiziente Niederschlagswasserableitung im Quartier gewährleistet.

6.5 Löschwasserversorgung

Bei harter Bedachung ist ein Bedarf von 48 m³ Löschwasser / h über 2 Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung von Löschwasser wird über eine Löschwasserzisterne erfolgen. Die Löschwasserzisterne soll im nordöstlichen Bereich des Plangebietes untergebracht werden. Der Bebauungsplan setzt eine ca. 365 m² große Fläche für Versorgungsanlagen südlich des WA 3 fest. Der Bereich befindet sich anschließend an den Straßenbereich, wodurch die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet wird.

6.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für drei-achsige Müllfahrzeuge befahrbar zu gestalten. Die Abfallbehälter sind von den Bewohnern der Wohnhäuser, insbesondere der Bewohner der Wohnhäuser in zweiter Reihe zur Abholung an die Erschließungsstraßen vorzubringen.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

GFL 1

Das GFL 1 beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Wohngebietes und der Anlieger eines potentiellen 2. Bauabschnitts des Wohngebietes sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und wird festgesetzt um die Erschließung der Wohngrundstücke in zweiter Reihe sicherzustellen und eine potentielle Erweiterung des Quartiers nach Westen aus Sicht der Erschließung planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.8 Soziale Infrastruktur

IN BEARBEITUNG

7. Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Das Hauptzollamt Stralsund weist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen

Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Ein entsprechender Hinweis wird im Text (Teil B) gegeben.

8. Baugrund

Ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen wurde durch Dipl.-Ingenieur Hartmut Köhler – Ingenieur für Baugrund erarbeitet. Folgende Aussagen wurden zum Baugrund getroffen:

8.1 Gelände

Das Gelände gehört geogenetisch zum Sander an der Randlage der Velgaster Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Die Besichtigung des Baugeländes ließ im Zusammenhang mit der geologischen Recherche holozäne Bildungen über nicht bindigen und bindigen mineralischen Lockergesteinen in Form von eiszeitlichen Sanden auf Geschiebemergel erhoffen. Das Relief des Baustandortes ist annähernd eben. Höhengoten sind nicht angegeben. Anthropogene Einflüsse auf die Bodenverhältnisse liegen durch die umgebenden Bebauungen, landwirtschaftliche Nutzungen, Bäume und die Anlage von Verkehrswegen sowie den Bau von unterirdischen Leitungen vor. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte sich die Oberfläche trocken, wie es aufgrund der natürlich anstehenden, durchlässigen Sande auch prinzipiell zu erwarten sein wird.

8.2 Baugrundverhältnisse

Die Tragfähigkeit (Verformbarkeit) des vorhandenen Untergrundes annähernd im künftigen Planum ist beispielhaft anhand zweier in der geplanten Straße durchgeführten Dynamischen Plattendruckversuchen genauer zu beurteilen. Unter einer 0,2 m bis 0,4 m starken wiesen sich die erwarteten (spät)glazialen, mineralischen Lockergesteine aus. Sie bilden eine Regionalgeologische Einheit. Der recht homogene Mutterboden besteht -wie durch seine Genese angelegt- aus jeweils mehr oder weniger humosen sowie (sehr) schwach kiesigen Sanden. Laut DIN 18 196 sind sie in die Bodengruppe OH (organisch durchsetzte Sande) einzustufen. Sie lagern i.d.R. (sehr) locker, lokal aber auch durch Verkehrsbelastungen verdichtet.

Darunter zeigten sich -teils bis zur Endteufe wiederum (sehr) schwach kiesige, z.T. (sehr) schwach grobsandige Fein- und Mittelsande, gelegentlich mit grobsandigen, schwach kiesigen Bändern. Sie sind nach DIN 18 196 als enggestufte Sande zu klassifizieren. Diese Sande lagern ebenfalls -räumlich tiefgründig- locker bis annähernd, dann mindestens mitteldicht, regional, vor allem im Tieferen, sogar dicht. Unter Wassereinfluss neigen sie teilweise zum Aufließen („Treibsand“). Die geringe Ungleichförmigkeit macht sie an der Oberfläche umlagerungsempfindlich (Riesel- und Winderosionsgefahr). Diese im Untergrund angetroffenen Sande verfügen über eine gute Durchlässigkeit. Diese im unmittelbaren Gründungsbereich für die Straßen und Leitungen anstehenden Lockergesteine sind nicht frostempfindlich. Entsprechend ZTVE-StB können sie der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 zugeordnet werden.

Eingeschoben sind bis zu den Endteufen im Norden zumeist (sehr) schwach kiesige, stark schluffige Sande und stark sandige, örtlich (schwach) tonige Schluffe, lokal mit Schluff- oder Sandbändern durchzogen. Lithogenetisch handelt es sich um eiszeitlichen Geschiebemergel. Er wurde im Feld gemäß DIN 18 196 einheitlich als Sand-Schluff-Gemisch bzw. leichtplastischer Schluff und Ton angesprochen. Es ist derzeit von halbfester, z. T. steifplastischer Konsistenz auszugehen. Der feinkörnige, lehmige Boden wirkt stauend.

8.3 Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen

Der Standort ist aus geotechnischer Sicht für das o. g. Bauvorhaben geeignet. Es wird in die Geotechnische Kategorie 2 gemäß DIN 4020 eingeordnet. Für Einbau und Gründung sind normale Aufwendungen zu kalkulieren. Bei tieferen Rohrleitungen wäre gegebenenfalls eine Grundwasserabsenkung nötig. Es wird empfohlen, die Straßen so weit wie möglich aus dem Gelände heraus zu „heben“. Der ungestört anstehende, mineralische Boden weist eine mäßige bis gute Tragfähigkeit auf. Hier werden das Auflagern und Einbetten von Rohrleitungen sowie das Gründen von Schächten, Behältern, Verkehrsflächen und Gebäuden überwiegend problemarm möglich sein.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Fläche von rund 3,8 ha.
Er gliedert sich wie folgt:

Flächenart	Flächengröße (in ca. m²)	Flächengröße (in ca. %)
Allgemeine Wohngebiete	28.955	76
Verkehrsfläche	3.260	8
Grünflächen	5.440	14
Flächen für Versorgungsanlagen	650	2
Gesamt	38.305	100