

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 31 „An der Kreidebahn“

Vorentwurfsexemplar

Satzung der Gemeinde Sagard

über den Bebauungsplan Nr. 31 "An der Kreidebahn".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "An der Kreidebahn" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 13 a Satz 1 BauNVO. Dies gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13 a Satz 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ausnahmeverbehalt stehenden Nutzungen in dem Baugebiet WA1 nach § 1 Abs 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13 a Satz 2 BauNVO und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO (s.o.),
- Anlagen für Verwaltungen.

I.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 Abs. 6 und 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist in WA2 und WA3 mit Anlagen, deren Höhe 1,5 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies gilt nicht für die mit «GSt/GGa, Mü und Stellpl.» gekennzeichneten Nebenanlagen.

I.3. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

I.3.1) Anpflanzen von Bäumen

Die Standorte für neu zu pflanzende Bäume können um max. 5m von dem zeichnerisch festgeleg-

ten Standort abweichen. Die Festsetzung umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung des Baums ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Baumliste:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ (Echter Rotdorn)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum, in Sorten)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)
- Kulturobst in Arten und Sorten

I.3.2) Schutz zum Erhalt festgesetzter Bäume

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

I.3.3) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für anfallendes Niederschlagswasser, das gem. § 54 Abs. 2 WHG im Plangebiet nicht zur Versickerung gebracht werden kann, bestehen Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in der Straße «Marlow».

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.4. Maßnahmen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die untenstehenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden, deren Belange durch die Planung betroffen sind, ggfls. vertieft und ergänzt.

I.4.1) Große Fenster mit über 1 m² Glasfläche sind mit einer gemäß der Broschüre „Vogelfreundli-

ches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) als hoch wirksam getesteten Struktur zu versehen, die von Vögeln erkannt werden können und wodurch Kollisionen vermieden werden können.

I.4.2) Bauzeitenregelung

Umsetzung des Bauvorhabens im Zeitraum November bis Februar.

I.4.3) Umsetzung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung.

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Es sind nur feste Bedachungen (z.B. Pfannen) zulässig. Weiche Bedachungen (z.B. Rohr) werden ausgeschlossen.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen III.1 bis III.5 (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

III.1) Hinweise bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind ggfls. Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

III.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt

für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

III.5) Grabenschutz

Der nördlich gelegene Graben liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ (FG Gewässercode: 17:0:L 110/1 begrenzt). Hier ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen, sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä) sowie Bepflanzungen freizuhalten.

III.6) Brandschutz

Gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung August 2006) sind Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr geradlinig und mind. 1,25 m breit auszubilden. Zu- oder Durchfahrten müssen mind. 3 m Breite und eine lichte Höhe von 3,50m aufweisen. Entsprechende Zu- oder Durchfahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zul. Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Auftraggeber:

Amt Nordrügen (Gemeinde Sagard)
Ernst-Thälmann-Straße 37, 18551 Sagard

Verfasser Umweltbericht:

Bearbeiter:

Planverfasser
Bauleitplanung:

lars hertelt – Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Plangebiet	8
1.1.) Lage des Plangebiet.....	8
1.2.) Notwendigkeit der Planung.....	8
1.3.) Verfahren.....	8
1.4.) Planungsziele	8
1.5.) Übergeordnete Planungen	9
1.5.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
1.5.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
1.6.) Bestandsaufnahme	10
1.6.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet	10
1.6.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	10
2.) Städtebauliche Planung	13
2.1.) Nutzungskonzept.....	13
2.2.) Bebauungskonzept.....	13
2.3.) Festsetzungen.....	14
2.4.) Erschließung	16
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	16
2.4.2.) Medientechnische Erschließung	16
2.5.) Flächenbilanz	18
3.) Auswirkungen	18
Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	18

1.) Plangebiet

1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Es umfasst das Flurstück 43/26 der Flur 2 sowie teilweise das Flurstück 25/8 (Straße «Marlow») der Flur 1 jeweils Gemarkung *Marlow bei Sagard*, der Gemeinde Sagard mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, das über das Landesportal www.laiv.geodaten-mv.de/ öffentlich zur Verfügung steht sowie einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke in Bergen auf Rügen vom April 2022.

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Winkelbau bebaut. Das Gebäude wird seit Jahren nicht mehr genutzt und verfällt.



Abbildung 1:Luftbild mit Planungsumgriff in Magenta;
Quelle Luftbild: www.geodienste.lk-vr.de

1.2.) Notwendigkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine randlich zum Siedlungsgebiet bestehende baulich vorgenutzte und erschlossene Lage. Auf Grund der Randlage ist das Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben, die Errichtung von Wohnbauten, ist nach § 35 BauGB nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB, sodass zur Erlangung von Baurecht ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

1.3.) Verfahren

zur Entwicklung von Baurecht soll ein zweistufiges Vollverfahren mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag durchgeführt werden.

1.4.) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung auch unter dem Aspekt der perspektivischen Wohnraumversorgung von Personen mit besonderem Wohnbedarf sowie zur Unterstützung der Eigentumbildung weiter Bevölkerungsschichten durch Ergänzung des bestehenden nördlichen Wohngebiets,
- Entwicklung einer vorgenutzten, durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Fläche zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB,
- Beseitigung nicht mehr genutzter baulicher Anlagen und dadurch Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes mit dem Ziel von Fortentwicklung und des Umbaus eines vorhandenen Ortsteils gem. § 1 (6) Nr.4 BauGB .

1.5.) Übergeordnete Planungen

1.5.1.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.2.4(2) RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Begründend wird ausgeführt, dass Grundzentren neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen sind. Der Funktion der Grundzentren entsprechend sollen die Zentralen Orte nach den Zielen 4.1(3, 4) RREP Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sein. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.



Abbildung 3: Auszug aus dem RREP VR

Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Entwicklung früherer Gartenbereiche, gewerblicher Brachen sowie von Siedlungsfläche umschlossener Restflächen sichergestellt.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Gemäß der Zielsetzung 4.2 (1) LEP ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird zudem als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven (d.h. bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen), Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinteilige Arrondierung einer Brachfläche entlang bestehender Erschließungsflächen in Anbindung an die Ortslage.

1.5.2.) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard mit Stand der 15. Änderung stellt für den Planbereich sowie die angrenzenden nördlichen und westlichen Gebiete eine Wohnbaufläche (W) dar, im Süden begrenzt eine Grünflächenausweisung die Wohnbaufläche. Im Osten sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Außerhalb und weiter nördlich des Plangebiets verläuft die Kennzeichnung einer Trinkwasserschutzzone. Im Westen grenzt die Signatur des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen an.

Mit der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan in Marlow den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



rung, ohne Maßstab

1.6.) Bestandsaufnahme

1.6.1.) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet

Der Geltungsbereich ist mit einem eingeschossigen brachgefallenen Winkelbau bebaut. Gebaut als Lehrlingswohnheim für die Milchvieh-Anlage, residierten hier nach dem Ende der DDR verschiedene Unternehmen und auch das einstige Boxsport-Museum. Unmittelbar begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Graben 17:0:L 110/1, an den sich wiederum unmittelbar der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 30 «Marlow» anschließt. Dieser Bebauungsplan weist als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit geringfügigen Einschränkungen in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden aus. Im Süden bestehen Gehölzflächen, im Osten Ackerflächen und im Westen wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße «Marlow» begrenzt und erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht ebenfalls Wohnnutzung.

1.6.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem großen Abstand von gut 1,9 km südwestlich im Bereich des Großen Jasmunder Boddens.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 *Ostrügen* umschließt die Ortslage Sagard, mithin auch den Bereich von Marlow. Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist parzellenscharf gleichzeitig die westliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets gegenüber dem Siedlungsgebiet.

Ein Naturschutzgebiet ist in der Umgebung des Planungsgebiets nicht ausgewiesen.

Gewässer / Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotope in der Umgebung des Plangebiets werden auf dem Landesportal nicht angezeigt. Im südlichen Grenzbereich bestehen jedoch Gehölzgruppen.

Unmittelbar im Norden wird das Plangebiet durch das Fließgewässer das Gewässer II. Ordnung, Graben 37/68, begrenzt. Der Graben liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ (FG Gewässercode: 17:0:L 110/1 begrenzt). Hier ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante darzustellen, der von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Pfähle, PKW- Stellflächen, Nebengebäuden u. ä.) freizuhalten ist.

Im Norden und Westen in einer Entfernung von jeweils ca. 200 m liegt der Marlower Bach (17:0:Z 89) und südlich in einer Entfernung von ca. 500 m der Sagarder Bach (17:0:Z 88). Der Graben 37/68 mündet in den im weiteren Verlauf in den Marlower Bach. Der Marlower Bach wiederum mündet in den Großen Jasmunder Bodden, der Teil des WRRL-relevanten inneren Küstengewässers „Nordrügensche Bodden“ (DEM_VP_21) ist. Als ein „natürliches“ Fließgewässer ist der Marlower Bach gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (VVG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand/ gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird.

Bei Umsetzung des Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“ zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.

Denkmale / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es gilt jedoch die allgemeine Sorgfaltspflicht. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzei-

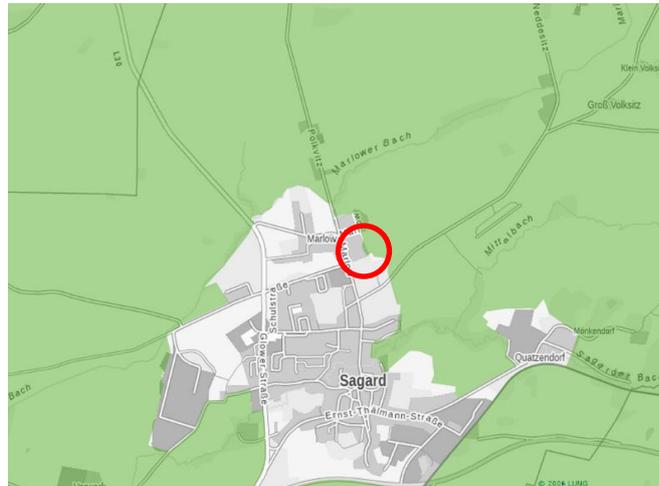


Abbildung 5: Geltungsbereich und LSG, Gewässer, ohne Maßstab



Abbildung 6: Lage des Wasserschutzgebietes, ohne Maßstab

ge.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet "Sagard" (Schutzzone III) liegt nördlich zum Plangebiet und ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Störfallbetriebe

In einer Entfernung von ca. 1.300 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Biogasanlage der Jasmunder Biogas GmbH & Co. KG. Die Biogasanlage unterfällt dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern sowie den Anforderungen der unteren Klasse der 12. BImSchV (sog. Störfallverordnung).

Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich eine Biogasaufbereitungsanlage der EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH. Die Biogasanlage dieser Betriebsstätte ist stillgelegt. Die Herkunft des Biogases für das BHKW erfolgt über die Jasmunder Biogas GmbH.

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von 1.200 m südlich des Plangebietes eine Anlage zum Recycling von Spezialmetallen am Standort Sagard, Sassnitzer Straße 10. Betreiberin ist die Buss & Buss Spezialmetalle GmbH mit gleichnamiger Adresse.

Die in Betrieb befindlichen, immissionsschutzrechtlichen genehmigten Anlagen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen. Grundsätzlich ist im Falle heranrückender (Wohn-)Bebauung das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Jedoch liegen andere schützenswerte Nutzungen bereits zwischen den Emissionsorten und dem Plangebiet, sodass durch die vorliegende Planung von keiner Einschränkung der genannten Nutzungen auszugehen ist.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird als Wohnstandort entwickelt, wobei überwiegend ein Nutzerkreis angesprochen werden soll, der nach dem Arbeitsleben bzw. im Übergang vom Arbeitsleben zum Ruhestand einen Ruhesitz sucht. Vor diesem Hintergrund sollen Gebäudestrukturen entwickelt werden, die dem Lebensabschnitt entsprechend auch für pflegebedürftige Nutzer geeignet sind.

Es sollen rollstuhlgerechte barrierefreie Gebäude mit entsprechend notwendigen Bewegungsflächen entstehen. Mit der räumlichen Zusammenfassung sich ähnelnder Bewohnerstrukturen und Bedarfe ergeben sich ökonomische Vorteile für eine eventuell notwendige Betreuung. Durch die Möglichkeit der häuslichen Pflege durch örtlichen Pflegedienst wird eine wirtschaftlich kostengünstige und effektive Variante geschaffen, da der Pflegedienst weniger Zeit mit den Anfahrten benötigt.

Neben diesem steht das Plangebiet als Wohnstandort aber auch jüngeren Nutzern offen. Gesteuert wird die Belegung über die zentrale Vermietungsagentur.

Die Energiegewinnung soll in der Hauptsache regenerativ erzeugt und gespeichert werden. Es ist vorgesehen, die Hausdächer und Carports mit PV-Anlage mit Batterie und Wallbox zum Beladen der Fahrzeuge auszustatten. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung ist in jedem Haus über eine Wärmepumpe mit Frischwasserstationen geplant.

2.2.) Bebauungskonzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von 14 WE aufgeteilt in Doppel- und Einzelhäuser. Jede Gebäudeeinheit hat eine Grundfläche von ca. 100m².

In der Örtlichkeit zu berücksichtigen sind der 5m-Gewässerschutzstreifen im nördlichen Grundstücksbereich ab Oberkante des Grabens, ein 3 m-Gebäudeabstand nach LBauO MV und eine zum Erhalt vorgesehene Birke im Südosten. Die zentrale Erschließung beinhaltet Fußweg, Fahrbahn inklusive der Gästeparkplätze (Längsparker) und seitlicher Entwässerungsgraben. Die Fahrbahn ist bewusst etwas breit gehalten (7 m), da nicht nur die Niederschlagsversickerung zu berücksichtigen ist, sondern die Flächen auch dem Aufenthalt



Abbildung 7a: Städtebaulicher Entwurf mit zentraler Haupterschließung; Entwurf: *hertelt | stadtplanung und architektur*, 2024



Abbildung 7b: Beispielhafter alternativer Städtebaulicher Entwurf mit einer im nördlichen Bereich liegenden Haupterschließung; Entwurf: *hertelt | stadtplanung und architektur*, 2024

dienen sollen. Fußweg und Fahrbahn sind höhengleich vorgesehen.

Die Gebäude sind nördlich und südlich der Erschließung angeordnet. In der bevorzugten städtebaulichen Variante (Abb. 7a) sind Doppelhäuser im Norden und Einzelhäuser im Süden vorgesehen. Die Gebäude an der Haupteerschließung „Marlow“ sind nach Westen orientiert und sollen zwei Vollgeschosse aufweisen, die Höhe der Gebäude 44,9m NHN nicht überschreiten. Die Höhe von 44,9m NHN entspricht dem nördlich gelegenen Verwaltungsgebäude des benachbarten Bebauungsplans. Die bestehende Erschließungshöhe („Straße „Marlow“) beträgt ca. 36,2m NHN.

Im Bereich der Einmündung zur Straße „Marlow“ ist ein Müllaufstellplatz zu berücksichtigen, sodass die Müllabfuhr den Stichweg nicht befahren muss.

Alternative Entwürfe gehen von einer Erschließung an der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze aus, was aber zu einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme allein für die Erschließung führt und letztendlich als unwirtschaftlich zu bezeichnen ist.

2.3.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO wird entsprechend der Lage des Plangebietes eingeschränkt und orientiert sich dabei am Nutzungskatalog des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 30 «Marlow». Grundsätzlich ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden und nicht unmittelbar die Wohnnutzung unterstützen:

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen. In der Gemeinde Sagard bestehen zahlreiche, darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die bereits eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleisten (Bereich der Glower- / Schulstraße). Schank- und Speisewirtschaften sind die einzigen im historischen Ortszentrum verbliebenen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen. Eine weitere räumliche Zerstreuung der Standorte der privatwirtschaftlichen Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets würde zu einer Schwächung der Angebote und damit der zentralen Ortsbereiche führen. Tankstellen scheidet darüber praktischerweise wegen ihrer Anforderungen an eine direkte Anbindung an überörtliche Straßen aus.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappen Flächen innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiets angewiesen.

Um in dem kleinen Baugebiet verkehrs- und flächenintensivere Nutzungen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung auszuschließen und die funktionale Ausrichtung auf das Wohnen zu stärken, sollen des Weiteren weitere Nutzungseinschränkungen erfolgen.

- Ausgeschlossen werden sollen Anlagen für die Verwaltung und touristische Nutzungen, auch als nicht störende Gewerbebetriebe, da eine Unverträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung angenommen wird. Anlagen für die Verwaltung sollen hingegen im westlichen verkehrstechnisch ohnehin am meisten frequentierten Bereich des im WA1 möglich sein. Ein Störpotenzial für die Wohnnutzung wird nicht vermutet, da mit der Büro- und Verwaltungsarbeit ein geregelter Tagesbetrieb und nachts keine zusätzliche Belastung zu er-

warten ist.

Alternative Ausweisung eines Gebiets gemäß § 9 Abs. Nr. 8 BauGB

Eine alternative Ausweisung eines Gebiets gemäß § 9 Abs. Nr. 8 BauGB als «besonderer Wohnbedarf» wurde verworfen. Voraussetzung der Festsetzung des besonderen Wohnbedarfs ist, dass der besondere Wohnbedarf in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommt, der städtebaulich und baulich-strukturell begründet ist. Dies ist zwar vorgesehen mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Ausbauten sowie einer zentralen verkehrsberuhigten Erschließung mit einer platzähnlichen Aufweitung für gemeinsames Zusammensein. Jedoch handelt es sich bei den zukünftigen Nutzern um keinen eindeutig identifizierbaren Nutzerkreis. Neben pflegebedürftigen Personen werden auch nicht pflegebedürftige Personen angesprochen, die teilweise auch autonom ihren Alltag bewältigen können. Zudem darf sich eine Festsetzung nach Nr. 8 lediglich auf „einzelne“ Flächen erstrecken. Es kann sich also nicht um ein geschlossenes Gebiet handeln, sondern lediglich um eingestreute Flächen innerhalb eines Baugebietes, die dem besonderen Wohnbedarf vorbehalten sind.

Trifft die Gemeinde eine Festsetzung als „besonderen Wohnbedarf“ muss sie sich darüber hinaus *„der besonderen Vollzugsprobleme, die hiermit verbunden sind, bewusst sein. Die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen erfolgt - wie auch bei den übrigen Festsetzungen in einem Bebauungsplan - durch die Baugenehmigung. Diese kann mit Auflagen versehen oder unter Bedingungen erteilt werden, die die vorgesehene Nutzung der Flächen sicherstellen. Allerdings wird die Gemeinde gerade bei der Verwirklichung einer solchen Festsetzung regelmäßig zur Zielverwirklichung auch eine besondere Betreuungs- und Beratungsaufgabe gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern wahrnehmen müssen.“* Die ausschließliche Festlegung auf den oben beschriebenen Nutzerkreis sieht die Gemeinde daher kritisch, da damit zukünftig die flexiblere Handhabung der Nutzung nicht möglich ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach Lage innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Bebauungsdichte nimmt nach Osten zur offenen Landschaft geringfügig ab, so dass unter Beachtung der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO etwa knapp die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und nach § 8 LBauO M-V begrünt werden müssen.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eingeschossige Gebäude überwiegend mit flacher Dachneigung, geringfügig auch mit ausgebautem Steildach. Entlang der zentralen Erschließungsstraße in Marlow kann aus städtebaulichen Gründen auch eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Jedoch soll im Fall einer zweigeschossigen Anlage, die Dachneigung auf Grund der Höhenbeschränkung gering ausfallen, sodass das die maximale Gebäudehöhe einem eingeschossigen Gebäude mit Steildach ähnelt. Dies entspricht den Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem nördlichen Bebauungsplan, sodass im Maß der baulichen Nutzung eine Ähnlichkeit zur Nachbarschaft hergestellt wird und mit Bezug auf die Höhenlage nach NHN ein einheitliches Gesamtbild gewährleistet wird. An der Zulässigkeit von eingeschossigen Wohngebäuden wird in den WA2 bis WA4 festgehalten.

Auf Grund der räumlichen Einschränkungen, hervorgerufen durch die Geometrie des Flurstücks bzw. die LSG-Ausweisung im Osten, ist unter zusätzlicher Berücksichtigung des Baumerhalts eine Grundstückszufahrt für das südöstlichste Grundstück schwer realisierbar. Hier wird dem Grundstück auf der nördlichen Seite des Wendehammers ein Stellplatz zugeordnet, dessen Fläche bei der Berechnung der Grundfläche berücksichtigt werden kann. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit der Einschränkung zulässig, dass Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden. Dies gilt nicht für die als «GSt/GGA, Müll, Stellplätze» gekennzeichneten Nebenflächen.

Grünordnung

Grundsätzlich gilt für nicht überbaute Grundstückflächen die Einhaltung des § 8 der LBauO-MV. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. Insofern wird der Planbereich zukünftig durchgrünt bleiben und optisch mit der im Süden und Südosten bestehenden Vegetation zusammenwirken.

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist (Sande, sickerwasserbestimmt). Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung in den vorhandenen Kanal des ZWAR in der westlich gelegenen Erschließungsstraße.

Örtliche Bauvorschriften

Bezüglich der Gestaltung werden lediglich Festlegungen zu den Dächern und Firstrichtungen vorgenommen. Angesichts einer bestehenden relativ inhomogenen Gestaltung der umliegenden Gebäude werden mit den Bauvorschriften eher traditionelle Dachformen favorisiert. Die Materialwahl beschränkt sich auf eine sog. feste Dachbedeckung, weiche Dachdeckungen bestehen in der Umgebung nicht und sind auf Grund der bestehenden Gebäudeabstände nicht zu erwarten.

Die Gebäude nördlich und südlich der Erschließung erhalten unterschiedliche Firstrichtungen. Der dadurch entstehende asymmetrische Straßenquerschnitt trägt zur Lebendigkeit bei und verhindert bei schlimmstenfalls ausschließlich traufständiger Bebauung den Eindruck eines schlauchartigen Straßenraums.

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich grenzt im Westen an die Erschließungsstraße «Marlow», sodass die Tiefenerschließung über einen Verkehrsstich erfolgen kann, an dessen Ende eine Wendemöglichkeit besteht. Die Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, ausgewiesen. Grundsätzlich ist hier kein Durchfahrtsverkehr zu erwarten, sodass von einer ruhigen Wohnanlage ausgegangen werden kann. Am östlichen Abschluss der Straße ist unmittelbar vor der Wohnbebauung das Grundstück gekennzeichnet als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, da als optischer Abschluss des Weges Wohngebäude erwünscht sind und nicht Stellplätze oder Garagen.

2.4.2.) Medientechnische Erschließung

In den angrenzenden Straßen sind alle Medien vorhanden. Von dort sind die Erschließungsanlagen entsprechend den jeweiligen Satzungen oder Konzessionsverträge sowie der geltenden technischen Regelwerke aufzubauen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch den ZWAR; es besteht satzungsgemäß Anschlusszwang. Die Versorgung mit Trinkwasser und die und Entsorgung von Schmutzwasser kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in der Nachbarschaft (August-Bebel-Straße) vorhanden, die öffentlichen Netze werden mit der Erschließung des Plangebiets kleinräumlich ergänzt. Auf dem Flurstück 45 sind bereits Anschlussschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden.

Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen (Anschlusszwang gem. § 3 der Abwasseranschlusssatzung). In der Erschließungsstraße «Marlow» sind bereits Anschlussschächte für Schmutz- und Niederschlagswasser vorhanden. Die Entsorgung des Wohngebiets wird über die geplanten Anlagen abgesichert werden können (Aufbau eines Trennkanals).

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder nachweislich versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken versickert werden, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben. Die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 ist nachzuweisen. Falls die Baugrundverhältnisse es nachweislich zulassen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken schadlos möglich ist, hat diese Lösung Vorrang gegenüber dem o. g. zentralen Anschluss.

Eine Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes (48 m³ für 2 Stunden) ist über das Trinkwassernetz des ZWAR nach aktueller Einschätzung in ganz Sagard gewährleistet. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Über die sich im weiteren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten (Hy-Nr. 33004, 33005, 33040 und 33041) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Durch den Ausschluss von Rohrdächern ist dieser Löschwasservorrat ausreichend.

Die maximale Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche darf laut LBauO 50m nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen (z. B. an Einspeisestellen) herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Energieversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf neu aufzubauen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Ver-

kaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der Bereitstellungsplatz für den Müll ist 5 m von der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Fläche bzw. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt.

2.5.) Flächenbilanz

Insgesamt werden 4.340 m² Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.551 m² (entspricht einer GR von ca. 0,36) sowie einer zu erwartenden Gesamtversiegelung (incl. Erschließung) von rund 3.464 m² festgesetzt. Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

	Flächen- größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Bestehende Ver- siegelung	Zusätzliche Versiegelung
WA1	1.132 m ²	0,40	453 m ²	679 m ²	- 496 m ²	+ 183 m ²
WA2	1.252 m ²	0,34	426 m ²	639 m ²	- 49 m ²	+ 590 m ²
WA3	1.218 m ²	0,37	451 m ²	676 m ²	- 383 m ²	+ 293 m ²
WA4	738 m ²	0,30	221 m ²	332 m ²	- 257 m ²	+ 75 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	379 m ²			379 m ²	- 379 m ²	+ - m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	759 m ²			759 m ²	- 624 m ²	+ 135 m ²
Grünfläche (privat)	426 m ²				- 8 m ²	- 8 m ²
Gesamt	5.904 m²			3.464 m²		1.268 m²

Auf Grund der vorherigen Nutzung des Plangebiets ist von einer zusätzlichen maximalen Neuversiegelung von 1.268 m² auszugehen.

3.) Auswirkungen

Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Vorrangig ist die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Bebauung auf bisherig nur geringfügig vorgenutzten Flächen berührt. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe vergleichsweise sparsam und schonend realisiert werden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der offenen Landschaft, sondern ist -baulich vorgeprägt- dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke (nachbarliche Belange) angemessen zu berücksichtigen. Derzeit besteht für die Grundstücke im Plangebiet kein Baurecht.

Da im Plangebiet derzeit keine Bebauung als Hauptnutzung zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind für die Nachbarschaft die hohen Schutzanforderungen eines faktischen Wohngebiets zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebau-

ungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die zusätzliche Flächenausweisung für Wohnbauflächen entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets auf den umliegenden Straßen nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung führen wird.

Sagard, März 2025

