

Gemeinde Saal

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12 “Neubau Kita und Wohnen”**

für das Gebiet

**im Siedlungsbereich Saal, östlich der Straße „Neue Straße“
und nördlich der Straße „Bahnhofstraße“**

Dezember

2021

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1 Einführung..... | 4 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen..... | 4 |
| 1.2 Planunterlagen..... | 4 |
| 1.3 Lage des Planungsgebietes | 4 |
| 1.4 Planungserfordernis und Planungsziel | 5 |
| 1.5 Planverfahren | 6 |
| 1.6 Planungskonzeption | 7 |
| 2 Bestandssituation..... | 7 |
| 2.1 Bestand und Nutzung | 7 |
| 2.2 Verkehrserschließung..... | 8 |
| 2.3 Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 2.4 Topografie..... | 9 |
| 2.5 Umweltsituation | 9 |
| 2.6 Landschafts- und Ortsbild..... | 9 |
| 3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben..... | 10 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung..... | 10 |
| 3.2 Flächennutzungsplan..... | 11 |
| 3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes | 11 |
| 3.3.1 Lärm | 11 |
| 3.3.2 Geruch..... | 13 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Planinhalt..... | 14 |
| 4.1 | Fläche für den Gemeinbedarf..... | 14 |
| 4.2 | Allgemeines Wohngebiet..... | 14 |
| 4.2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 4.2.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 4.2.3 | Bauweise..... | 16 |
| 4.2.4 | Stellplätze und Garagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 16 |
| 4.2.5 | Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke..... | 17 |
| 4.2.6 | Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen..... | 17 |
| 4.3 | Geplante Verkehrserschließung..... | 17 |
| 4.3.1 | Straßen- und Wegeerschließung..... | 17 |
| 4.3.2 | Zufahrten..... | 18 |
| 4.3.3 | Ruhender Verkehr..... | 18 |
| 4.4 | Grünordnung..... | 19 |
| 4.4.1 | Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 19 |
| 4.4.2 | Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff..... | 20 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung..... | 21 |
| 4.5.1 | Allgemeines..... | 21 |
| 4.5.2 | Abfallentsorgung..... | 22 |
| 4.5.3 | Löschwasserversorgung..... | 22 |
| 4.5.4 | Umgang mit Schmutzwasser..... | 24 |
| 4.5.5 | Umgang mit Niederschlagswasser..... | 24 |
| 4.6 | Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung..... | 25 |
| 5 | Planbezogene Umweltbelange..... | 26 |
| 5.1 | Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 26 |
| 5.1.1 | Orts- und Landschaftsbild..... | 26 |
| 5.1.2 | Boden, Altlasten, Wasser..... | 26 |
| 5.1.3 | Klima, Luft..... | 28 |
| 5.1.4 | Mensch und Gesundheit..... | 28 |
| 5.1.5 | Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 28 |
| 5.2 | Artenschutz..... | 29 |
| 6 | Flächenbilanz..... | 30 |

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(Umwelt & Planung, Heiligenhagen, Stand: 14.12.2021)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal hat am 01.12.2020 den „Grundsatzbeschluss zum Ersatzneubau Kindertagesstätte (Kita und Hort) Saal“ und am 23.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Neubau Kita und Wohnen“ für das Gebiet im Siedlungsbereich Saal, östlich der Straße „Neue Straße“ und nördlich der Straße „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

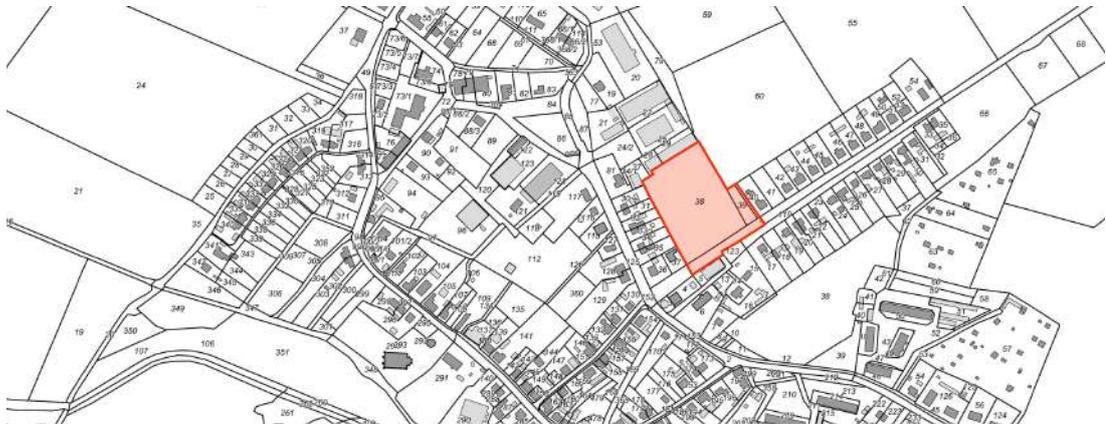
Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde von dem Büro „Umwelt & Planung“, Heiligenhagen (Stand: 14.12.2021) erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh, Barth, erstellt worden (Stand: 02.03.2021).

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Siedlungsbereich des Hauptortes Saal, östlich der Straße „Neue Straße“ und nördlich der Straße „Bahnhofstraße“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch ein bebautes Grundstück (hier: Flurstücke 27 - 29, Flur 11 der Gemarkung Saal)
- östlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstück 40, Flur 11 der Gemarkung Saal)) sowie durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (hier: Flurstück 60 (südlicher Teilbereich), Flur 11 der Gemarkung Saal)
- südlich: durch ein bebautes Grundstück (hier: Flurstück 5, Flur 12 der Gemarkung Saal) sowie durch einen Grünstreifen, z.T. mit Zufahrtswegen zur dahinterliegenden Wohnbebauung (hier: Flurstück 119 (südwestlicher Teilbereich) und 123, Flur 12 der Gemarkung Saal)
- westlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstücke 30 – 35 und 37 Flur 11 der Gemarkung Saal)

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 12 umfasst die Flurstücke 38, 39 und 60 (südlicher Teilbereich), Flur 11 der Gemarkung Saal sowie das Flurstück 1 (südwestlicher Teilbereich), Flur 12 der Gemarkung Saal und weist eine Fläche von rd. 13.365 qm auf und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Saal

1.4 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde Saal plant als Ersatz für die zu kleine Kindertagesstätte in Bartelshagen II, die überalterte Kindertagesstätte in Saal und den zu kleinen Schulhort in Saal einen gemeinsamen Ersatzneubau auf Flur 11, Flurstück 38 in der Gemarkung Saal. In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal bereits in ihrer Sitzung am 01.12.2020 den „Grundsatzbeschluss zum Ersatzneubau Kindertagesstätte (Kita und Hort) Saal“ beschlossen. In der Gemeinde Saal befinden sich derzeit 3 Kindertagesstätteneinrichtungen. Zwei dieser Einrichtungen werden für die Betreuung von Kita- und Krippenkindern (Saal und Bartelshagen II) und eine Einrichtung zur Betreuung von Hortkindern (Saal) vorgehalten. Diese Einrichtungen entsprechen baulich und technisch nicht mehr dem Stand einer heutigen geführten Kindertagesstätteneinrichtung. Die Umsetzung der pädagogischen Konzeptionen lassen sich nur schwer in den Gebäuden realisieren. Die bestehenden Aufnahmekapazitäten in allen 3 Einrichtungen befinden sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Räume und Freiflächen bereits langfristig im Bereich der Kapazitätsgrenze. Die konkreten Bestandszahlen sowie die Prognoseberechnung wurden aufgezeigt und liegen der Gemeinde vor. Die Prognose lässt darauf schließen, dass sich die Kita- und Hortplatzzahlen weiterhin im oberen Bereich befinden werden. Folglich ist aus betreiberseitigen und betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ein neues Konzept für Kindertagesbetreuung Kita und Hort in der Gemeinde Saal zu entwickeln. Im Rahmen der Standortprüfung für eine neue Kindertagesstätte hat sich die Fläche des ehemaligen Sportplatzes im Siedlungsbereich des Hauptortes Saal (hier: östlich der Straße „Neue Straße“, nördlich der Straße „Bahnhofstraße“ als ein potenzieller Standort erwiesen. Aufgrund der Plangebietsgröße von rd. 1,3 ha, d.h. der straßenbegleitenden Länge (hier: Bahnhofstraße) von rd. 110 m sowie der Grundstückstiefe von rd. 120 m, stellt das Areal keine Baulücke im baurechtlichen Sinne dar. Die vorhandene städtebauliche Ordnung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung) ist nicht auf eine derart große Fläche übertragbar, da das Plangebiet keine Baulücke im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellt. Eine Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist daher ausgeschlossen. Deshalb ist zur Erlangung des Baurechts die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig. Neben der Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes strebt die Gemeinde Saal eine Wohnbebauung für den südlichen Bereich des Plangebietes an. Damit soll der offenkundigen Baulandnachfrage in der Gemeinde begegnet werden.

Die „Statistischen Berichte“ (hier: Bevölkerungsstand) des Statistischen Amtes Mecklenburg – Vorpommern zeigen auf, dass sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Saal von 1.188 (Stand: 30.06.2010) auf 1.431 (Stand: 30.06.2020) erhöht hat. Dies entspricht einer Steigerung um 20%. Mit dem Bebauungsplan will die Gemeinde Saal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen schaffen.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU - Vogelschutzgebiete und FFH - Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer unbebauten Fläche innerhalb des Hauptortes Saal, welche durch eine vorhandene Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Plangebietes (hier: Bahnhofstraße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Zulässige Grundfläche

Die Fläche des gesamten Plangebietes umfasst rd. 13.365 qm. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundfläche von 20.000 qm unterschritten.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000 - Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sowie einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen (hier: Kita) handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

1.6 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht im südlichen Plangebietsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Wohnhäusern und im nördlichen Plangebietsbereich ein Solitärgebäude für die Kindertagsbetreuung (hier: Kindertagesstätte und Hort) vor. Der Hort ist als reiner Nachmittagshort ohne Essensversorgung konzipiert. Dieser ist als Sammelhort für alle Saaler Kinder gedacht, die an verschiedensten Schulen in der Umgebung unterrichtet werden. Für den Neubau wurde seitens des Amtes Barth eine Flächenbedarfsprognose erstellt, welche im weiteren Planverfahren als Bestandteil der Planungskonzeption herangezogen wurde. Unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen sind im südlichen Plangebietsbereich, entlang der Bahnhofstraße, insgesamt 5 Wohnhäuser in Einzelhausbebauung (hier: Bebauung in erster Reihe) vorgesehen. In zweiter Reihe sind Wohnhäuser in Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die Baugrundstücke in der ersten Reihe werden von der Bahnhofstraße im südlichen Bereich des Plangebietes erschlossen. Die Baugrundstücke in der zweiten Reihe werden über eine neue Planstraße (hier: Ringerschließung) erschlossen. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße soll sich letztendlich in die umliegende Bebauungs- und Gestaltungsstruktur einfügen bzw. die rhythmische Anordnung der vorhandenen Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße im Sinne einer Ergänzung des homogenen Siedlungsbildes fortsetzen.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Bei den Flurstücken 38, 39 sowie 60 (südlicher Teilbereich) handelt es sich um unbebaute Freiflächen. Der südwestliche Teilbereich des Flurstückes 1 umfasst einen Straßenabschnitt der asphaltierten Bahnhofstraße sowie eine Parkplatzfläche. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- westliche und südlich des Plangebietes befindet sich eine ein- und zweigeschossige Bebauung (hier: überwiegend Wohngebäude, Einzel- und Doppelhäuser)
- östlich des Plangebietes befindet sich eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung (hier: Einzelhäuser) und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (hier: Ackerfläche)
- nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (hier: Hallengebäude)

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt die Bahnhofstraße, welche an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

ÖPNV

Der Hauptort Saal ist an das ÖPNV – Netz angebunden. Es bestehen Busverbindungen nach Barth und Ribnitz – Damgarten (hier: Buslinie 214). Es befinden sich in einem Umkreis von rd. 300 m – 500 m zum Plangebiet drei Bushaltestellen. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Plangebiet ist mit einer Entfernung von rd. 300 m die Station „Saal Dorfmitte“, welche an Schultagen von 6.00 Uhr – 8.00 Uhr und 12.00 Uhr – 18.00 Uhr angefahren werden. Diese befindet sich im südlichen Bereich des Ortes Saal, südlich des Kreuzungsbereiches „Lange Straße“ / „Plüggendamm“.

Ruhender Verkehr

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich, südlich der Bahnhofstraße, eine Parkplatzfläche für rd. 26 PKW – Fahrzeuge.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

2.3.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Saal und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Diese ist für die örtliche Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgung verantwortlich.

2.3.2 Vorhandene Strom- und Kommunikationsleitungen

Strom

Die E.DIS Netz GmbH teilte mit dem Schreiben vom 29.10.2021 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes verschiedene Versorgungsleitungen (hier: Niederspannungskabel) der E.DIS Netz GmbH befinden. Gemäß Lageplan befinden sich folgende Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12:

- auf dem Flurstück 30, parallel zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sowie entlang der südlichen Flurstücksgrenze
- auf dem Flurstück 39, parallel zur westlichen Flurstücksgrenze
- innerhalb des Straßenraums der Bahnhofstraße, nördlich der Fahrbahn

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit dem Schreiben vom 15.11.2021 mit, dass sich innerhalb des Plangebiet verschiedene Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Gemäß Lageplan befinden sich folgende Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12:

- auf dem Flurstück 30, parallel zur nördlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sowie parallel zur südlichen Flurstücksgrenze
- auf dem Flurstück 39, parallel zur südlichen Flurstücksgrenze
- innerhalb des Straßenraums der Bahnhofstraße, nördlich und südlich der Fahrbahn

2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die damalige Nutzung (hier: Sportplatz) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht übersichtlich als eben zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes lediglich von 4.75 m ü. NHN im nördlichen Bereich bis zu 5.20 m ü. NHN im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

2.5 Umweltsituation

Es befinden sich entlang der nördlichen, südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 38, Flur 11 der Gemarkung Saal mehrere Einzelbäume, Baumgruppen und einseitige Baumreihen in unterschiedlichen Wachstumsstadien. Bei der einseitigen Baumreihe im östlichen Bereich des Flurstückes 38, Flur 11 der Gemarkung Saal handelt es sich um einen Pappelbestand. Ein Großteil des Pappelbestandes hat bereits ein Stadium bzw. ein Alter erreicht, in welchem verstärkt Totholz gebildet wurde. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind mehrere Abwürfe von begrüntem, noch lebenden Zweigen (hier: vegetative Vermehrung) zu erkennen.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild von dem Ort Saal ist geprägt von einer vorhandenen Siedlungsstruktur, welche durch ihre Eigenart eine dörfliche Charakteristik nachweist. Es ist eine gewisse Anzahl an älteren, teilweise landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden. Freistehende Einfamilienhäuser der vergangenen Jahrzehnte ergänzen die Bebauungsstruktur. Die vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen (hier: großflächige Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Bach und Dorfteich) sind als landschafts- und ortsbildprägende Elemente innerhalb der Siedlungsstruktur zu werten und bieten einen Rückblick auf das historisch gewachsene Dorf. Innerhalb des Plangebietes definiert vor allem die vorhandene Grünstruktur in Form einer einseitigen Pappelreihe im östlichen Bereich des Plangebietes das Landschafts- und Ortsbild. Grundsätzlich stellen Pappelbestände ein sehr bedeutungsvolles und prägendes Landschaftselement für eine Region dar. Die hohen, weithin sichtbaren Bäume bestimmen als wichtige kulturhistorische Zeugnisse ganz entscheidend das Landschaftsbild und die Eigenart von Regionen mit. Aus ökologischer Sicht kann den Pappelreihen in Grünlandbereichen durch ihre Schirmfunktion eine wichtige Bedeutung zu eigen werden. Durch die recht lichtdurchlässige Belaubung, kann sich eine heckenartige Begleitvegetation entwickeln, welche die Landschaft zusätzlich gliedert und wertvolle Lebensräume schafft.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010.

Laut LEP M – V befindet sich der Ort Saal in einem:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem:

- Tourismusschwerpunktraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Regionalflyghafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

Grundsätzliches Ziel ist es, vorhandene Städte und Dörfer Vorpommerns entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche ausrichten soll. Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sicherstellen.

Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch wenn der Hauptort Saal nicht in einem engen Siedlungszusammenhang mit Ribnitz – Damgarten als Mittelzentrum (hier: rd. 10 km Entfernung) und Barth als Grundzentrum (hier: rd. 15 km Entfernung) steht, bietet er doch Potenzial zwecks Entwicklung der Wohnfunktion im Zusammenhang mit der örtlichen Bedeutung des Hauptortes Saal. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet Tourismus in deren jeweiliger Gesamtheit durch die Planung nicht beeinträchtigt, bzw. ist der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung im Sinne des Wohnungswesens gemäß 5.3 RREP VP unterzuordnen. Es ist aufgrund der Planungskonzeption davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die Qualität und die Neubildung des Grundwassers im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser sowie die Flugsicherheit im Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalflyghafens Ostsee – Flughafen Stralsund – Barth GmbH (hier: rd. 14 km Entfernung) nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, sind für ein allgemeines Wohngebiet wie folgt gelistet:

- **Tag (06.00 – 22.00 Uhr)**
Orientierungswert: 55 dB (A)
- **Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)**
Orientierungswert: 45 dB (A)

Für Anlagenlärm gilt grundsätzlich der Wert von 40 dB(A) in der Nacht.

Der o.g. Betrieb umfasst die Erbringung von Dienstleistungen im landwirtschaftlichen und kommunalen Bereich sowie Vermietung von Maschinen und Geräten jeglicher Art. Die betriebsbedingten Arbeiten auf dem Areal (Reparatur- und Wartungsarbeiten) sowie die Anlieferungen von Maschinen, Geräten und Materialien bilden grundsätzlich eine Geräuschkulisse bzw. verursachen betriebsbedingten Lärm. Der durch den Betrieb verbundene Lärm ist im Sinne des Rücksichtnahmegebotes grundsätzlich nicht zu Lasten der umliegenden Bewohner zu tragen. Angesichts dessen, dass es sich bei der Anlage um einen bereits bestehenden Betrieb handelt, ist anzunehmen, dass die vorhandene Geräuschkulisse im damaligen Baugenehmigungsverfahren der Anlage bereits geprüft wurde. Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der nach dem Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehenden Genehmigung, der Lage des Betriebsgeländes bzw. der Entfernung zum Plangebiet (hier: 150 m) sowie die bauliche Anordnung der Betriebsgebäude keine unzulässige Überschreitung der Richtwerte für Lärm i.V.m. dem geplanten Vorhaben resultiert. Es ist anzunehmen, dass das städtebauliche Störpotenzial durch die Nutzungen somit und i. S. d. städtebaulichen Ordnung baulichtplanerisch so vorbereitet ist, dass keine erheblichen, dem zeitweisen Aufenthalt der Kinder und Mitarbeiter der Kinderbetreuungseinrichtung sowie der künftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebietes gegenüber unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten können.

2) Windenergieanlage

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte in dem Schreiben vom 25.11.2021 mit, dass sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich der ca. 1,6 km entfernten Windenergieanlage befindet. In Bezug auf die Windenergieanlage sind keine Hinderungsgründe zur Entwicklung des Vorhabens zu erkennen.

3) Rinder- und Biogasanlage

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte in dem Schreiben vom 25.11.2021 mit, dass sich in 1,8 km Entfernung zum Plangebiet folgende immissionsschutz-rechtlich genehmigungspflichtige Anlagen befinden:

- Rinderanlage des Milchhof Saals
- Biogasanlage der Biogas Saal GmbH & Co. KG

Gemäß Schreiben bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Lärmsituation.

4) Entsorgungszentrum

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte in dem Schreiben vom 25.11.2021 mit, dass sich in einer Entfernung von ca. 330 m nordwestlich des Planvorhabens eine Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage der EMV GmbH (Entsorgungszentrum MV GmbH) befindet. Im Hinblick auf den Charakter der Anlage (Zwischenlager Sonderabfall und chemische Behandlung von fotografischen Abfällen) kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es im Tagesverlauf im Umfeld des Betriebsgeländes temporär zur verkehrsbedingten Geräuschbeeinträchtigungen kommen kann.

3.3.2 Geruch

Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung

1) Landwirtschaftliches Lohnunternehmen

Als relevante Lärmquelle, Auf dem Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens, nördlich des Plangebietes, sind Anlagen für die Unterbringung, Reparatur und Wartung von Materialien, Geräten und Maschinen für die Landwirtschaft sowie entsprechende Lager-, Abstell- und Technikräume vorhanden. In diesem Zusammenhang sind Geruchsemissionen nicht auszuschließen. Aufgrund der Lage des Betriebsgeländes bzw. der Entfernung zum Plangebiet (hier: 150 m) sowie die bauliche Anordnung der Betriebsgebäude ist davon auszugehen, dass bei Geruchsbelastungen diese dann als gering anzunehmen sind.

2) Rinder- und Biogasanlage

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte in dem Schreiben vom 25.11.2021 mit, dass sich in 1,8 km Entfernung zum Plangebiet folgende immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen befinden:

- Rinderanlage des Milchhof Saals
- Biogasanlage der Biogas Saal GmbH & Co. KG

Gemäß Schreiben bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Geruchssituation.

3.3.3 Fazit

Im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Geräusche und / oder Gerüche ist zu beachten, dass die Herausbildung des ländlichen Raumes das Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist. Historisch gewachsene Dorfgebiete sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Die existierenden landwirtschaftlichen Hofstellen prägen den Dorfcharakter. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geräusch- und Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.

4 Planinhalt

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier: Kita)“ festgesetzt. Der Begriff Kita ist in diesem Zusammenhang als ein Sammelbegriff für Krippe, Tageskindergarten, Hort, Kinderhaus und Tagesstätte anzusehen. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der geplanten Nutzung im Sinne der Planungskonzeption. Da die geplante Nutzung teilweise im öffentlichen Aufgabenbereich liegt, wird diesbezüglich die Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Zulässig sind somit auch nur dem Nutzungszweck entsprechende Gebäude und andere bauliche Anlagen, einschließlich ihrer Betriebs-/Nutzungsflächen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht den Baugebieten gemäß §§ 2 – 11 BauNVO zuzuordnen. Sie sind auch nicht von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO erfasst. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der getroffenen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier: Kita)“ gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf ebenfalls keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Die bauliche Nutzung (hier: Gebäude und Grundstück) ergibt sich letztendlich anhand des Kitabetriebs. Das Kitagebäude sowie die jeweiligen Anlagen sind den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen an einen geordneten Kitabetrieb zu entsprechen. Als Nachweis hierfür genügen die Vorlage einer Baugenehmigung für die Kita und über die Gewährleistung des Brandschutzes durch den Kitaträger selbst.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebietes wird im Sinne der Planungskonzeption als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. die dauerhafte Wohnnutzung steht in diesem Zusammenhang im Vordergrund. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe und der Lage des Plangebiets, der geplanten Erschließung und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser für die Wohnnutzung zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen bereits an anderen, dafür günstigen Standorten in anderen Ortschaften vorhanden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der First-, Trauf- und Oberkantenhöhe bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung ortsüblichen Strukturen bzw. der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht, in Zusammenhang mit den möglichen Baugrundstückgrößen, eine zeitgemäße und aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäusern) unter Berücksichtigung von möglichen Terrassenbereichen und Wintergärten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt zugleich für den vorliegenden Bebauungsplan.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V sowie die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der örtlichen bzw. umliegenden Bebauungsstruktur. In diesem Zusammenhang sind in dem allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf dabei folgende Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten nicht überschreiten:

- bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist eine Firsthöhe von höchstens 10 m sowie eine Traufhöhe von höchstens 4,50 m, jeweils über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig
- bei Pult- und Flachdächern ist eine Oberkante von höchstens 7 m über dem bestimmten Bezugspunkt, zulässig
- Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig. Als Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen bzw. -rohre, Kühlanlagen, Solaranlagen, Liftaufbauten, Antennenanlagen, usw. anzusehen. Dachaufbauten müssen technisch notwendig sein, um von der Einhaltung der Gesamthöhe dispensiert zu sein. Technisch notwendig ist eine Dachaufbaute nur dann, wenn der Standort auf dem Dach technisch bedingt ist, ihre Gestaltung und Platzierung muss aufgrund technischer Erfordernisse vorgegeben sein.

Der Bezugspunkt umfasst das durchschnittliche Höhenniveau der Erschließungsstraße „Bahnhofstraße“ sowie die topografischen Gegebenheiten innerhalb der Flurstücke 38, 39 sowie 60 (südlicher Teilbereich). Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit 5 m über NHN bestimmt. Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten wird eine „konsequente“ Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses (hier. Z. B. Dachausbau durch Gauben) im Sinne der Zweigeschossigkeit gewährleistet. Dabei bleibt der optische Eindruck eines „traditionellen Einfamilienhausgebietes“ gewahrt.

4.2.3 Bauweise

Die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 12 wird durch die Festsetzungen der offenen und der abweichenden Bauweise (hier: Festsetzung von straßenbegleitenden Gebäudelängen) sowie der Festsetzung von Hausformen bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches. In dem Teilgebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sich die künftige Bebauung entlang der Bahnhofstraße (hier: Bebauung in erster Reihe) in die umliegende Bebauungsstruktur bzw. in die rhythmische Anordnung der vorhandenen Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße einfügt, sind in dem Teilgebiet WA 1, abweichend von der offenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 50 m, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Bahnhofstraße) lediglich Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14 m zulässig. Die reduzierte Gebäudelänge unterstreicht eine gewollte, bauliche Ergänzung bzw. Weiterführung des einheitlichen Siedlungsbildes entlang der Bahnhofstraße. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 50 m zulässig. Aufgrund der Baufeldgröße in dem Teilgebiet WA 2 ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge in diesem Bereich nicht notwendig. Aufgrund der Planungskonzeption (s.o.) sind in dem Teilgebiet WA 2 ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig. In dem Teilgebiet WA 3 ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die offene Bauweise ermöglicht in diesem Bereich zulässige Gebäudelänge bis zu 50 m und orientiert sich an der Zielsetzung, innerhalb des Teilgebietes WA 3 größere Baustrukturen i.V.m. den zulässigen Nutzungen zu ermöglichen (z.B. nicht störender Handwerksbetrieb).

4.2.4 Stellplätze und Garagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den jeweiligen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mittels Baulinien sowie Baugrenzen vorgegeben. Die ausgewiesenen „Baufenster“ orientieren sich im Sinne der Planungskonzeption an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, an dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Bahnhofstraße), den künftigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) sowie an der vorhandenen Siedlungsstruktur außerhalb des Plangeltungsbereiches. Das Baufenster im Teilgebiet WA 1 ist mittels Baulinie und Baugrenzen bestimmt und umfasst eine Länge von rd. 77,55 m und eine Tiefe von 16 m. Das Baufenster im Teilgebiet WA 2 ist ebenfalls durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzt und umfasst eine Länge von rd. 12,35 m und eine Tiefe von rd. 30 m. Aufgrund der eingeschränkten Baugrundstücksanordnung in diesem Teilgebiet ist so unter Beachtung der zulässigen GRZ eine bauliche Entwicklung in den hinteren Grundstücksbereich gewährleistet (Gleichbehandlungsgrundsatz). Die jeweils festgesetzte Baulinie in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich der Bahnhofstraße und verläuft daher in einem Abstand von 7 m parallel zur Bahnhofstraße. Das Baufenster im Teilgebiet WA 3 ist mittels Baugrenzen bestimmt und umfasst eine Länge von rd. 77,55 m und eine Tiefe von 20 m. Eine individuelle Baukörperstellung bleibt dabei gewährleistet. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsflächigseitigen Baulinie und / oder Baugrenze (hier: Vorgarten) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Diese Festsetzung unterstreicht eine gewollte, bauliche Weiterführung des einheitlichen Siedlungsbildes entlang der Bahnhofstraße. Eine negative Beeinträchtigung des vorhandenen Wurzelbereiches der nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume entlang der Bahnhofstraße wird somit ebenfalls entgegengewirkt.

4.2.5 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke im Teilgebiet WA 1 ergibt sich aus der Planungskonzeption, die eine Ergänzung bzw. Weiterführung des einheitlichen Siedlungsbildes entlang der Bahnhofstraße vorsieht. Die vorhandenen Baugrundstückslängen entlang der Bahnhofstraßen betragen rd. 20 m. In Verbindung mit den vorgesehenen Baugrundstückstiefen gemäß Planungskonzeption ergeben sich Baugrundstücksgrößen von 500 qm – 600 qm, welche im Rahmen des Bebauungsplanes aus den o.g. Gründen als solche festgesetzt werden. Demnach dürfen die Baugrundstücke im Teilgebiet WA 1 mindestens 500 qm und höchstens 600 qm betragen.

4.2.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen, die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen und zudem nicht mit dem dörflich charakterisierten Siedlungsumfeld konform gehen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Gebäuhälfte auf höchstens eine Wohnung begrenzt. Mit einer Anzahl von 2 Wohnungen in einem Einzelhaus können u. a. sogenannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

4.3 Geplante Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen- und Wegeerschließung

Die Teilgebiete WA 1 (südlicher Bereich) sowie WA 2 sind durch die Bahnhofstraße unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bahnhofstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der Teilgebiete WA 1 (nördlicher Bereich) sowie WA 3 ist durch eine neue Planstraße (hier: Ringerschließung) gewährleistet. Die Planstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Planstraße verläuft, von der Bahnhofstraße ausgehend, auf einer Länge von 52 m, sowohl entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches als auch entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 38. Unter dem Aspekt der Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung, der Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Einhaltung der Anforderungen für Feuerwehrezufahrten ist eine Wegbreite von 4,50 m für diese Bereiche der Planstraße vorgesehen. Durch den mittigen Abschnitt der Planstraße im zentralen Bereich des Plangebietes ist die Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes. Aus Gründen der Verkehrssicherung bzw. der Gefahrenvermeidung i.V.m. der künftigen Stellplatzfläche im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Planungskonzeption) beträgt die Straßenbreite in diesem Bereich 6 m. Die Planstraßen sind im Rahmen des Vollzugs der Planung gemäß § 7 StrWG-MV Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) für den öffentlichen Verkehr zu widmen. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist grundsätzlich eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik sind einzuhalten.

4.3.2 Zufahrten

Um den vorhandenen Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht negativ zu beeinträchtigen sind im Teilgebiet WA 1 die jeweiligen Zufahrtsbereiche zu den einzelnen Baugrundstücken gemäß der DIN 18920 in dem geforderten Abstand von 1,50 m zur jeweiligen Kronentraufe der gesetzlich geschützten Bestandsbäume festgesetzt. Um das grundsätzliche Verkehrsaufkommen innerhalb der Planstraße zu reduzieren orientiert sich der Zufahrtsbereich für das Teilgebiet WA 2 entlang der Bahnhofstraße. Aus Gründen der Verkehrssicherung bzw. der Gefahrenvermeidung ist, in Anlehnung an den § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO, der Zufahrtsbereich zu den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Teilgebiets WA 3 in einem Abstand von 5 m zu den jeweiligen Kurvenbereichen festgesetzt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Allgemeines Wohngebiet

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Ungeachtet der konkreten Anzahl an Baugrundstücken in den einzelnen Teilgebieten und des damit erforderlichen Umfangs an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätzen für Besucher auf der vorhandenen Parkplatzfläche im südlichen Bereich des Plangebietes oder in dem vorhandenen Straßenraum der Bahnhofstraße (z. B. im Verkehrsflächenbegleitstreifen) untergebracht werden kann. Die vorhandene Parkplatzfläche wird als solche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück (hier: Gemeinbedarfsfläche) herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde Saal zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine entsprechende „Stellplatzsatzung“ vorliegt. Gemäß Planungskonzeption ist im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche, auf der gesamten Länge der Planstraße, unter Berücksichtigung der Verkehrssicherung bzw. der Gefahrenvermeidung in den jeweiligen Kurvenbereichen, eine Stellplatzfläche vorgesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sind den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen an einen geordneten Kitabetrieb zu entsprechen. Als Nachweis hierfür genügen die Vorlage einer Baugenehmigung für die Kita inklusive Stellplatzausweisung.

4.4 Grünordnung

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

Um eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Wurzelbereiche der gesetzlich geschützten Bäume entlang der Bahnhofstraße zu vermeiden, sind zusätzliche Festsetzungen zu Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen in den festgesetzten Zufahrtsbereichen zu treffen. In den Teilgebieten WA1 u sind daher innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweils verkehrsflächigseitigen Baulinie (hier: Vorgarten) Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster usw.) zulässig.

4.4.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird ein Teil der nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M - V und § 19 Abs. 1 NatSchAG M - V gesetzlich geschützten Bäume erhalten. Die Planung sieht die Erhaltung von 1 gesetzlich geschützten Baum (§ 18 Abs. 1 NatSchAG M – V) im nördlichen Bereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche sowie von 10 gesetzlich geschützten Bäumen (§ 19 Abs. 1 NatSchAG M – V) im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße vor. Die zu erhaltenden Bäume lassen sich hierbei in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Die Entwicklung und der Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen können somit befördert werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Unter standortgerecht versteht man, dass die bekannten ökologischen Ansprüche (Licht, Wasser, Nährstoffe etc.) einer Gehölzart mit den am Standort vorherrschenden Eigenschaften möglichst vollständig übereinstimmen. Gepflanzt werden können demnach: Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Kornelkirsche aber auch Forsythie, Hainbuche, Vogelkirsche und Wildobst wie Holzapfel und Holzbirne. Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) und die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.

Die Einhaltung der Vorschriften während des Vollzuges der Planung sind durch eine ökologische Baubegleitung, ein Wurzelprotokoll und eine Fotodokumentation nachzuweisen. Die Dokumente sind an die untere Naturschutzbehörde zu übergeben. Ein Großteil des nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M - V geschützten Pappelbestandes hat bereits ein Stadium bzw. ein Alter erreicht, in welchem verstärkt Totholz gebildet wurde. Mehrere Abwürfe von begrünten, noch lebenden Zweigen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erkennen. Grundsätzlich wird aufgrund des bereits erreichten Stadiums bzw. Alters des Pappelbestandes die Verletzungs- bzw. Unfallgefahr durch Astwurf und Windbruch vergrößert. Aufgrund der erhöhten Verletzungs- bzw. Unfallgefahr sowie um die städtebauliche Zielsetzung (hier: Erschließung des nördlichen Plangeltungsgebietes) umzusetzen, bedarf es einer Rodung des gesamten Pappelbestandes, bestehend aus 44 Bäumen. Die untere Naturschutzbehörde teilte in einem Schreiben vom 15.06.2021 mit, dass aufgrund des Zustandes der Pappeln von einer entsprechenden Ausgleichsberechnung i.V.m. dem Baumschutzkompensationserlasses M-V abgesehen werden kann. Im Rahmen der Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Baumbestandes ist ein flächenbezogener Ausgleich zu leisten. Als Orientierungswert für die Ermittlung des flächenbezogenen Ausgleichs ist das Maß der Bodenoberfläche unterhalb des Baumkronenbereiches der Pappeln heranzuziehen, welcher im Rahmen des Vollzuges der Planung entfallen wird.

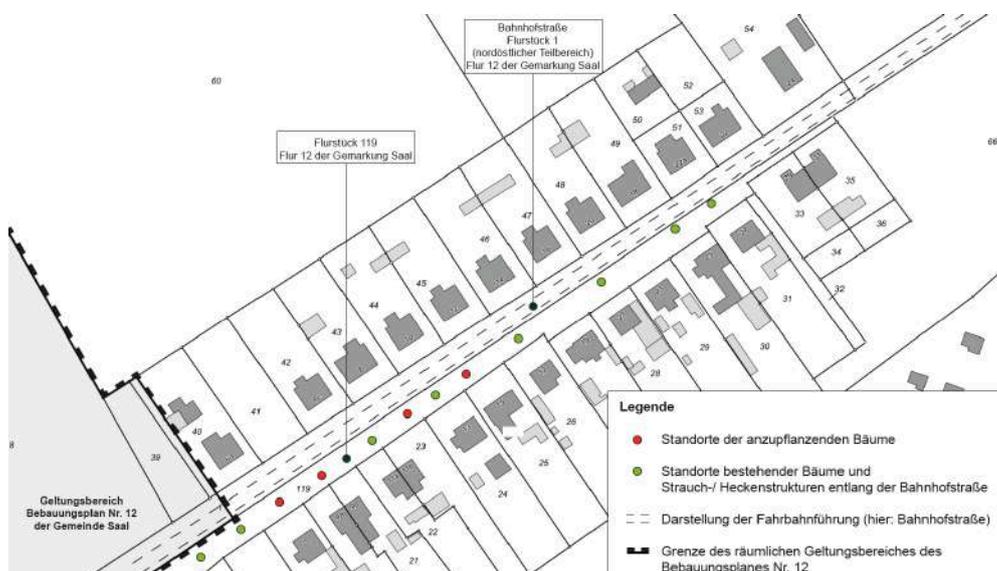
Für den Ausgleich von 44 gesetzlich geschützten Bäumen ist auf einer, aus zwei Teilbereichen bestehenden, Fläche von insgesamt 520 qm eine 5-reihige Hecke aus standortgerechten Straucharten (Pflanzenabstand 1 m, Reihenabstand 1,50 m) sowie der wilden Vogel-Kirche ((*Prunus avium*, Pflanzenabstand 15 bis 20 m) mit randlichen Saumstreifen (Sicherung mit Eichenspaltpfählen) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

4.4.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Um eine Grundstückserschließung der Baugrundstücke entlang der künftigen Bahnhofstraße (1. Bebauungsreihe) sowie eine Erschließung der geplanten Baugrundstücke im nördlichen Plangeltungsbereich (2. Bebauungsreihe) zu gewährleisten, bedarf es einer Rodung von 4 Bäumen im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße (hier: Flurstück 1, Flur 12 der Gemarkung Saal). Die Erforderlichkeit der Fällungen ergibt sich letztendlich daraus, dass das Planvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmenvoraussetzungen des § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V i.V.m. § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zutreffend. Es liegt als Anlage dieser Begründung ein Befreiungsantrag auf Grundlage des § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V sowie § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V inklusive eines Lageplans der Baumfällung vor, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß Befreiungsantrag ergibt sich für die Inanspruchnahme der 4 gesetzlich geschützten Bäume ein Kompensationsbedarf von insgesamt **4 neu anzupflanzenden Bäumen**.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Ausgleichspflanzungen nach Möglichkeit auf den von der Baumabnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung (hier: Bahnhofstraße) vorzunehmen. Die untere Naturschutzbehörde teilte in einem Schreiben vom 15.06.2021 mit, dass eine Ersatzpflanzung in den Verkehrsflächen im Sinne einer Lückenpflanzung oder einer Verlängerung bestehender Alleen vorzunehmen ist. Aufgrund der vorhandenen Allee sowie der eigentlichen Planungskonzeption ist eine Kompensation innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht möglich. Innerhalb des Flurstückes 119, Flur 12 der Gemarkung Saal, südlich der weiterführenden Bahnhofstraße kann dagegen auf der gemeindeeigenen Grünfläche eine **Anpflanzung von 4 Bäumen** im Sinne einer Alleeweiterführung sowie einer Lückenpflanzung auf der anderen Straßenseite vorgenommen werden. Die 4 standortgerechten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind in der folgenden Abbildung (hier: ohne Maßstab) konzeptionell dargestellt.



Aus Gründen der Verkehrs- und Grundstückerschließungssicherung der Grundstücke südlich der Bahnhofstraße und um eine eventuell negative Beeinträchtigung der vorhandenen Wurzelbereiche der Bestandsstrukturen (hier: Bäume und Strauch- / Heckenstrukturen) zu vermeiden, kann von der Standortdarstellung der anzupflanzenden Bäume um bis zu 5 m abgewichen werden. Die anzupflanzenden Bäume (hier: Laubbaum) müssen folgende Pflanzqualität nachweisen: 3 x verpflanzter Hochstamm, Drahtballen, mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einen Stammumfang von 16- 18 cm (gemessen in 1m Höhe) mit Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm).

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Saal und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Die Versorgung des Plangebietes kann zusätzlich z. B. über Gas (Tank) oder regenerativen Energien, wie z. B. Solar, Wärmepumpe, gewährleistet werden. Solche Anlagen sowie der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten sowie Luft- und Wasserwärmepumpen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen auf Grundstücken allgemein zulässig. Größere Anlagen, z. B. Miniblockheizkraftwerke, könnten darüber hinaus gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Aus Gründen des Schallschutzes sind bei den oben genannten Anlagen und Geräten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes folgende Anforderung bzw. Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten zu berücksichtigen:

| Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A) | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 63 | 66 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|
| Abstand in m | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 | 15,6 | 22,2 |

Darüber hinaus greift § 15 BauNVO für die Zulässigkeit sonstiger Anlagen.

4.5.2 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Im Plangebiet werden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche von Leitungen tangiert bzw. durchquert (hier: Strom- und Telekommunikationsleitungen). Eine entsprechende Ausweisung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich, da dort grundsätzlich ein jederzeitiger Zugriff/-gang zu den Leitungen und Kanälen gewährleistet sein wird.

- **Strom**

Der vorhandene Leitungsverlauf im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit einem beidseitigen Abstand von jeweils 1,50 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die vorhandenen Leitungsverläufe entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 30 sowie parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 39 sind im Rahmen des Vollzugs der Planung innerhalb des vorhandenen sowie des künftigen Straßenraumes der Planstraße umzuverlegen bzw. zu integrieren.

- **Telekommunikation**

Die vorhandenen Leitungsverläufe im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die vorhandenen Leitungsverläufe im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind im Rahmen des Vollzugs der Planung in die, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten, Fläche umzuverlegen. Die vorhandenen Leitungsverläufe im westlichen und südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb des vorhandenen sowie des künftigen Straßenraumes der Planstraße umzuverlegen bzw. zu integrieren.

Grundsätzlich gilt, dass die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen nur in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern befestigt, überbaut oder bepflanzt werden dürfen. Die Rechte sind letztendlich noch dinglich abzusichern. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der Leitungsverläufe sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

4.5.3 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Saal wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

4.5.4 Löschwasserversorgung

Um einen hohen Schutzstatus gegenüber den Kindern und Beschäftigten der Einrichtung für die Kindertagsbetreuung zu gewährleisten, ist die Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Gemeinbedarfsfläche entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu sehen. Somit entspricht die Schutzbedürftigkeit des gesamten Plangebietes die eines allgemeinen Wohngebietes. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). 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. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. In einer Entfernung von rd. 25 m südwestlich zum Plangebiet befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle (hier: Löschwasser-brunnen mit eingebauter Pumpe) im zentralen Bereich des Flurstückes 4, Flur 12 der Gemarkung Saal. Der Löschwasserbrunnen bzw. die Anschlussvorrichtung ist über die angrenzende Bahnhofstraße zugänglich.

Der Löschwasserbrunnen dient der Befüllung der Löschwassertanks der Feuerwehrfahrzeuge. Entsprechende Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Ortsfeuerwehren werden durch die nördlich angrenzende Bahnhofstraße sowie der vorhandenen Parkplatfläche sichergestellt. Desweiteren befinden sich zwei Hydranten in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet (hier: Radius < 300 m).

Der Unterflurhydranten 22002 mit einem Durchmesser von 100 mm befindet sich mit einer Entfernung von rd. 60 m zum Plangebiet im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Neue Straße und kann bis zu 1.000 Liter Wasser pro Minute bereitstellen. Der Überflurhydranten 22003 befindet sich mit einer Entfernung von rd. 190 m zum Plangebiet in der Neue Straße und kann bis zu 1.500 Liter Wasser pro Minute bereitstellen. Als weitere unabhängige Löschwasserentnahmestelle dient der Teich im Kreuzungsbereich Neue Straße / Hessenburger Straße. Dieser befindet sich in einer Entfernung von rd. 200 m zum Plangebiet.

Es befinden sich im Gemeindegebiet von Saal zum gegenwärtigen Zeitpunkt drei Ortsfeuerwehren (hier: Freiwillige Feuerwehr), welche folgende Entfernung bzw. Fahrzeiten zum Plangebiet haben und über folgende technische Ausstattung verfügen:

| Standort | Entfernung | Fahrtzeit Kfz | Technische Ausstattung |
|--|-------------------|----------------------|---|
| FF Saal Neue Str. 6 18317 Saal | rd. 200 m | rd. 1 min | Tanklöschfahrzeug (TLF 16/25) |
| FF Hessenburg Dorfplatz 1 18317 Saal OT Hessenburg | rd. 3,4 km | rd. 5 min | Mannschaftstransportwagen (MTW) |
| FF Hermannshof Am Anger 9 18317 Saal OT Hermannshof | rd. 5,7 km | rd. 7 min | Löschgruppenfahrzeug (LF 8) mit einem Feuerwehrahänger |

Der interne Löschmitteltank des Tanklöschfahrzeuges TLF 16/25 der FF Saal fasst 2500 Liter Löschwasser. Das TLF 16/25 ist Baujahr 1988. Die Feuerlöschkreiselpumpe, der interne Löschwassertank und alle feuerwehrtechnischen Geräte und Einrichtungen werden 1-mal jährlich einer Sicht- und Funktionsprüfung unterzogen. Mit dem Schreiben vom 23.04.2021 teilte der Gemeindeführer Saal mit, dass die Löschwasserversorgung des Plangebietes sehr gut ist. Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasser-versorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahegelegenen Löschwasserentnahmestellen (s.o.) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Saal erfüllt werden.

4.5.5 Umgang mit Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt nach § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde Saal. Am Standort bestehen Anlagen zur Übernahme des anfallenden häuslichen Schmutz- und Niederschlagswassers. Die Gemeinde Saal befindet sich im Satzungsgebiet der „Satzung des Amtes Barth über die Entsorgung des gesammelten Schmutzwassers aus nichtöffentlichen abflusslosen Sammelgruben und des Schmutzwasser-Schlammgemisches aus nichtöffentlichen Grundstückskläranlagen“. Ergänzend hierzu gelten die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzungen der jeweiligen Gemeinden.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Schmutzwasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.5.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die vorhandene Bahnhofstraße wurde in den Jahren 2000/2001 saniert und erneuert. Laut Erläuterungsbericht wurde im Zuge der Erschließungsarbeit für das angrenzende Wohngebiet eine Mischwasserleitung DN 200 — DN 300 verlegt, an die die Überläufe der Klärgruben sowie die Dach- und Hofflächen der Grundstücke angeschlossen. Um mögliche Rückstauerscheinungen in dieser vorhandenen Rohrleitung bei Starkniederschlägen auszuschließen, wurde die Verlegung einer Regenwasserleitung DN 250 für die Wegentwässerung geplant. An diese Rohrleitung sind die geplanten Straßenabläufe über PVC-H-Rohrleitungen DN 150 anzuschließen. Gleichzeitig wird zur Entwässerung des Planums eine Dränleitung DN 100 verlegt. Der Anschlussschacht für die Rohrleitung DN 250 (KS1 vorh. bei Stat. 0+007) wird im Zuge der Erneuerung der Regenwasserleitung durch die Schulzenstraße in Richtung Saaler Bach erneuert.¹ Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Wasser aus Niederschlägen auch teilweise vor Ort versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG). Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt dagegen ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan führt gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer teilweisen Voll- und Teilversiegelungen auf den einzelnen Baugrundstücken. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grundflächenzahlen in den einzelnen Teilgebieten ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten, die neben den Anschluss an die Regenwasserleitung auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser ermöglichen. Ggf. bedarf es der Unterstützung durch technisch bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken, so dass das Oberflächenwasser nicht auf den angrenzenden Straßenraum sowie auf benachbarte Grundstücke gelangt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen kann zusätzlich auch über die vorhandenen offenen Vegetationsflächen (hier: Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) entlang der Bahnhofstraße anteilig aufgenommen werden. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich zwei Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen. Der Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen nördlich der Bahnhofstraße umfasst eine Breite von rd. 5 m, welcher sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes auf 3 m Breite verjüngt. Der Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen südlich der Bahnhofstraße umfasst entlang der angrenzenden unbebauten Flurstücke 119 und 123, Flur 12 der Gemarkung Saal eine durchgehende Breite von rd. 2 m.

¹ Erläuterungsbericht BOV Hessenburg, Wegebau Bahnhofstraße Saal ÖD 01, Baubeschreibung, Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Marlow (Stand: Mai 2000)

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser durch die vorhandenen Regenwasserleitungen und über die offenen Vegetationsflächen der Baugrundstücke sowie entlang der Bahnhofstraße (hier: Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) gewährleistet wird.

4.6 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung
- Hauptfirstrichtung und Dachgestaltung
- Solarmodule
- Freiflächen und Einfriedungen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan rahmengebend getroffen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung. Ziel ist es, ein weitgehend einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Daher sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit rotem oder rotbraunen Sichtmauerwerk oder mit Putz zu gestalten. Eine Kombination ist dabei zulässig. Um visuelle Störreize auf die Wahrnehmung vorzubeugen, sind glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen für alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Für eine Konkretisierung der zu verwendenden Farbtöne bei Putzfassaden wird der Hellbezugswert angegeben. Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Reines Weiß oder sehr helle Töne haben Hellbezugswerte von 70 – 100. Der Hellbezugswert für die festgesetzten Farben gelb und braunbeige darf aus gestalterischen Gründen 70 nicht unterschreiten. Die Dachgestaltung orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsstruktur. Daher sind Dächer von Hauptgebäuden mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Alternativ können Dächer auch begrünt werden. Die Festsetzung hinsichtlich der Hauptfirstrichtung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ergibt sich aus der vorherrschenden Firstrichtung der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Im Sinne eines einheitlich wirkenden, städtebaulich geordneten, homogenen Siedlungsbildes sind Doppelhäuser hinsichtlich der Außenfassaden und der Dachform einheitlich zu gestalten.

Solarmodule

Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen soll prinzipiell ermöglicht werden. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig. Ein umlaufender Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand ist dabei einzuhalten.

Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Minimierung von versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken sind im allgemeinen Wohngebiet, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfächigseitigen Baulinie sowie Baugrenze (hier: Vorgarten), die Freiflächen als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt grundsätzlich nicht für Zufahrtsbereiche. Aufgrund des allgemein erhöhten Unfallrisikos an Straßenkreuzungspunkten sowie in Straßenkurven sind im Bereich von Kurvenradien von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) sowie innerhalb von Sichtdreiecken Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch die angrenzende Bebauung sowie durch mehrere, nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M - V und § 19 Abs. 1 NatSchAG M – V gesetzlich geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und einseitige Baumreihen in unterschiedlichen Wachstumsstadien geprägt. Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes ist die innerörtliche Fläche des Plangebietes aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge als auch wegen der vorhandenen Grünstrukturen als mittel anzusehen. Im Plangebiet sind bis zu zweigeschossige Gebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Ortsbild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft ausüben, zumal die zu erhaltende Baumkulisse und die anzupflanzenden Bäume und Hecken eine entsprechende Wirkung entfaltet. Durch die Festsetzungen, u.a. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Bestimmungen, erfolgt ein harmonisches Einfügen in den Ort bzw. in die Landschaft. Durch die Planung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu betrachten. Der bestehende Siedlungscharakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser

Boden

Das unbebaute Plangebiet wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Nutzbarmachung einer derzeit unbebauten Grünfläche im dörflichen Siedlungsgefüge des Ortes Saal wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Es ist anzunehmen, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahlen ausreichend unversiegelte Flächen übrigblieben, die eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten können. Das versickerte Oberflächenwasser trägt grundsätzlich zur Grundwasserneubildung bei.

Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Wasser

Der Landkreis Vorpommern-Rügen teilte in dem Schreiben vom 22.11.2021 mit, dass das überplante Gebiet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet und nicht direkt durch Gewässer tangiert wird.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern teilte in dem Schreiben vom 25.11.2021 mit, dass sich das Plangebiet im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Saaler Bach befindet. An der südlichen Verfahrensgrenze verläuft die Bahnhofstraße in der sich eine Mischwasserleitung befindet und an der die Überläufe der Klärgruben sowie die Dach- und Hofflächen der anliegenden Grundstücke angeschlossen sind. Die Mischwasserleitung entwässert in den EG-WRRRL-berichtspflichtigen Saaler Bach (Wasserkörper BART-1600). Dieser mündet in das ebenfalls EG-WRRRL-berichtspflichtige innere Küstengewässer Ribnitzer See/ Saaler Bodden (Code: DEMV_WP_07). Die Ribnitzer See ist Teil der Darß- Zingster- Boddenkette (DZBK). Derzeit befindet sich die DZBK im „schlechten ökologischen Zustand“. Als ein erheblich verändertes Fließgewässer ist der Saaler Bach nach §§ 27 bis 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, fehlender ökologischer Durchgängigkeit und einer schlechten biologischen Ausstattung erreicht der Saaler Bach derzeit nur das „schlechte ökologische Potential“. Zur Erreichung der WRRRL-Zielstellungen wurden Maßnahmen für den Saaler Bach im Zuge der zz. laufenden Fortschreibung des Bewirtschaftungsplans/ Maßnahmenprogramms der Flussgebietseinheit „Warnow/ Peene“ ausgewiesen, wie u.a. die weiterführende, vertiefende Untersuchung und Prüfung von maßgeblichen punktuellen Abwasser-Einleitungen und bei Bedarf Ableitung von konkreten Maßnahmen zur Reduzierung der stofflichen Belastung durch Abwasser.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung i.V.m. den WRRL-Zielstellungen und dem Bewirtschaftungsplans / Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit „Warnow/ Peene“ sind bei dem Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine abschließende Stellungnahme seitens des StALU Vorpommern zu den Belangen der EG- WRRL erfolgt bei Vorlage der Erschließungsplanungen.

5.1.3 Klima, Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

Verschattung durch Großbewuchs

Aufgrund der vorhandenen Baumstruktur ist der momentane Grad der Verschattung des Plangebietes je nach Tageszeit als gering zu werten. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Baumstruktur der Grad der Verschattung zur Nachmittagszeit am geringsten ausfällt. Es ist anzunehmen, dass der Grad der Verschattung je nach Tageszeit für die Bewohner zumutbar ist.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Landkreis Vorpommern-Rügen teilte in dem Schreiben vom 22.11.2021 mit, dass innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt sind.

Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

5.2 Artenschutz

Der Begründung liegt ein -Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag- des Büros „Umwelt und Planung“, Heiligenhagen (Stand: 14.12.2021) bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine eigene Habitatkartierung im März 2021 als auch Recherchen im Kartenportal Umwelt M-V. Für alle planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer Relevanzprüfung. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse können mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen der Fledermäuse vermieden werden. Zudem ist für potenziell vorkommende Brutvogelarten eine Bauzeitenregelung zu realisieren, das heißt, dass die notwendigen Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen sind. Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen. Zusammenfassend sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

Eingriffsfrist

Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten. Vor Beginn der Fällarbeiten sind alle Gehölze mit entsprechendem Quartierpotenzial durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren. Die erste Kontrolle ist mit zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen und muss je nach Witterung und Zeitraum angemessene Erfassungsmethoden beinhalten. Somit kann auch auf größere Befunde in Abstimmung mit der UNB behandelt werden. Die zweite Kontrolle hat dann unabhängig kurz vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Beleuchtung

Fledermausfreundliches Lichtmanagement: Zulässig sind nur gezielt auf die Fläche oder das Gebäude ausgerichtete Beleuchtungen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig.

6 Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Plangebiet | rd. 13.365 qm |
| | |
| Allgemeines Wohngebiet | rd. 5.130 qm |
| WA 1 | rd. 2.132 qm |
| WA 2 | rd. 883 qm |
| WA 3 | rd. 2.115 qm |
| | |
| Gemeinbedarfsfläche | rd. 5.812 qm |
| | |
| Verkehrsflächen | rd. 2.425 qm |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | rd. 1.382 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | rd. 1.043 qm |

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Saal am 21.12.2021 gebilligt.

Gemeinde Saal, den

.....
(Bürgermeister)