

Gemeinde Saal

Begründung zur

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Für das Gebiet im nördlichen Kreuzungsbereich der Gartenstraße
und Lange Straße im Ortsteil Saal**

September
2024

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	4
1.1	PLANUNGSERFORDERNIS	4
1.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2.2	Planunterlage	5
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	RÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	GELTUNGSBEREICH	6
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	6
2.3.1	Bestand und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	6
2.3.2	Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung	6
2.3.3	Bestand und Nutzungen im Hauptort Saal	6
2.4	ERSCHLIEßUNG	6
2.5	GRÜNORDNUNG	7
2.5.1	Plangebiet	7
2.5.2	Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände	7
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	7
3.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3.3	VERFAHREN	9
3.4	NACHWEIS DER ERFÜLLUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG	10
4	DARLEGUNG DER PLANUNG	10
4.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	10
4.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
4.3	VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG	11
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	11
4.3.2	Ver- und Entsorgung	11
4.4	SICHERSTELLUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN EINGRIFF	14
4.5	PLANUNGSBEZOGENE UMWELTBELANGE	15
4.5.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	15
4.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	15
4.5.3	Schutzgut Boden	17
4.5.4	Schutzgut Fläche	17
4.5.5	Schutzgut Wasser	17
4.5.6	Schutzgut Klima und Luft	18
4.5.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	19
4.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19

Anlagen zur Begründung:

- FFH - Vorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" DE 1542-401
(Umwelt & Planung, Dipl. – Ing. (FH), Brit Schoppmeyer, Heiligenhagen, Stand: 16.09.2024)
- Artenschutzrechtliche Begutachtung
(Umwelt & Planung, Dipl. – Ing. (FH), Brit Schoppmeyer, Heiligenhagen, Stand: 16.09.2024)
- Belange von Natur, Landschaft und Umwelt
(Umwelt & Planung, Dipl. – Ing., Babette Lebahn, Pinnow OT Godern, Stand: 05.09.2024)
- Antrag auf Erlaubnis für Handlungen im Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft"
(Umwelt & Planung, Dipl. – Ing., Babette Lebahn, Pinnow OT Godern, Stand: 05.09.2024)

1 Planungsgegenstand und allgemeine Grundlagen

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Saal beabsichtigt die bauliche Entwicklung einzelner Flächen bzw. Flurstücke im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Saal, welche gleichzeitig den nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes bilden. Die planungsrechtliche Überprüfung des Bauamts des Kreises Vorpommern - Rügen hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen und den bestehenden Siedlungsansatz der Gemeinde Saal im Sinne des Flächennutzungsplanes baulich weiter zu entwickeln, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Mit Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird seitens der Gemeinde Saal eine planungsrechtliche Einbeziehung einzelner Flurstücke in dem Ortsteil Saal fokussiert. Die Planung soll zur Abrundung des Ortsteiles in diesem Bereich des Siedlungsgefüges führen. Die innerörtliche Siedlungsstruktur soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft nunmehr ihren Abschluss finden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine weitere Bebauung in Form eines sogenannten Einfamilienhauses im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen, welches sich an den umliegenden Bestandsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert. Das Vorhaben entspricht desweiteren den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saal, in dem die gesamte Fläche der Einbeziehungssatzung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf der Gemeinde geschaffen werden. Um die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Einbeziehung von Flurstücken zu schaffen, ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Satzung bewirkt, dass die Flurstücke im planungsrechtlichen Außenbereich nun in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Als einzubeziehende Außenbereichsflurstücke sind gemäß deren Lage die jeweils östlichen Teilbereiche der Flurstücke 36 und 37, Flur 14 der Gemarkung Saal anzusehen. Nach Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben als dann nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet.

1.2 Planungsgrundlagen

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal hat in ihrer Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss gefasst, eine Einbeziehungssatzung für den Bereich „im nördlichen Kreuzungsgebiet der Gartenstraße und Lange Straße im Ortsteil Saal“ aufzustellen.

Der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 liegen u.a. zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

Es gilt das Baugesetzbuch (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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.

Desweiteren gilt die Hauptsatzung der Gemeinde Saal vom 13. 07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch 2. Änderung der Hauptsatzung am 25.06.2019 sowie die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Saal vom 07.07.2003

1.2.2 Planunterlage

Als Kartengrundlage dient eine Flurkarte/ALKIS der Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, bezogen über das „GeoPortal.MV“ und „GAIA-MVprofessional“.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Einbindung

Das Gebiet der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Saal.

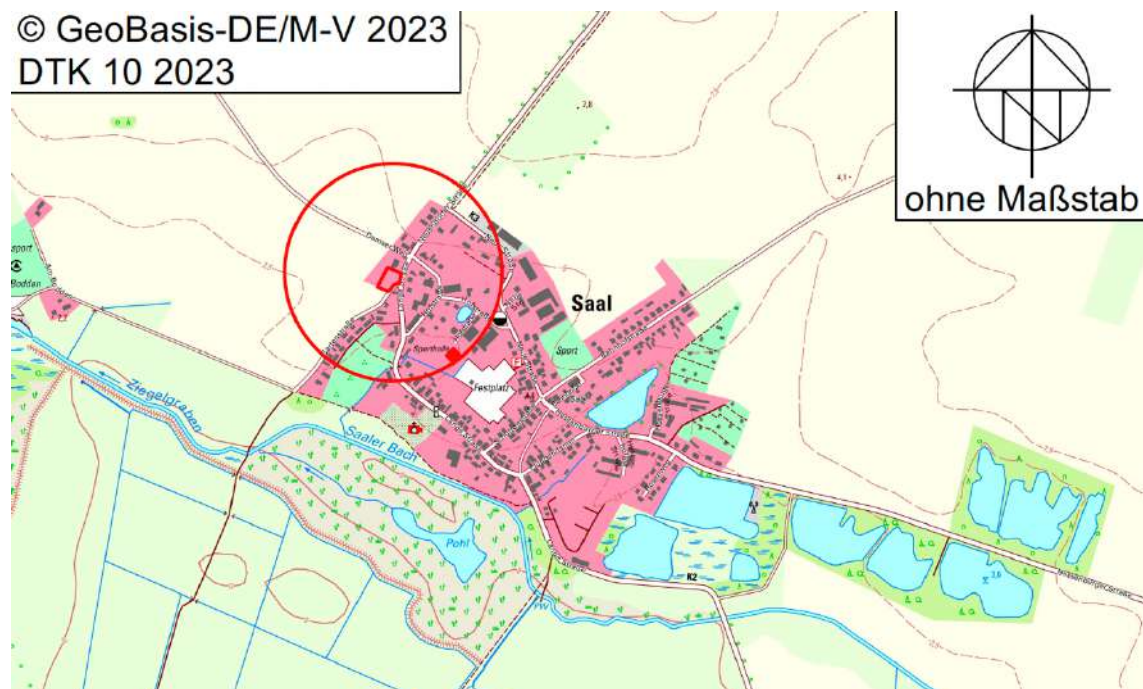


Abb. Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur des Hauptortes Saal

2.2 Geltungsbereich

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung wird wie folgt begrenzt:

nördlich:	durch die Straßen „Damser Weg“
östlich:	durch die Straße „Lange Straße“
südlich:	durch die Straße „Gartenstraße“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen
westlich:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2.067 m² und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke vollständig	Flurstücke teilweise
Saal	14		36, 37

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Bestand und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist aufgrund seiner gegenwärtigen Nutzung bereits vollumfänglich anthropogen geprägt. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist bebaut. Es handelt sich hierbei um eine einstöckige Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhaus. Entsprechende Nebenanlagen sind in diesem Bereich ebenfalls vorhanden. Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Die unbebauten Flächen bzw. privaten Grünflächen sind gärtnerisch angelegt.

2.3.2 Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung

Die Eigenart der näheren Umgebung des angrenzenden Bereiches entlang der Gartenstraße, der Langen Straße und des Damser Weges ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

2.3.3 Bestand und Nutzungen im Hauptort Saal

Der Hauptort Saal ist von einer dörflichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Historisch gewachsene, dörflich geprägte Siedlungsgebiete sind grundsätzlich durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk, Gemeinbedarf und Wohnen charakterisiert. Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, Hallenkomplexe und Gewerbeflächen jeglicher Art sind im Hauptort Saal wiederzufinden. Der Ortsteil Saal ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Östlich des Plangebietes liegt die „Lange Straße“, welche an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Plangebiet

Die unbebauten Bereiche der Flurstücke 36 und 37 werden derzeit als private Gartenflächen genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Sträucher, Einzelbäume und Baumgruppen in unterschiedlichen Wachstumsstadien vorhanden. Die Flurstücke 36 und 37 werden mit Ausnahme des Zufahrtbereiches durch eine gepflegte Heckenstruktur vollumfänglich umrahmt.

2.5.2 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ und dort in der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>). Direkt an die westliche und südliche Grundstücksgrenze erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Aufgrund des geringen Abstandes ist in einer Verträglichkeitsvorprüfung zu ermitteln, ob es zu einer Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes kommt. Die Vorprüfung ergab, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten sind. Ausführliche Darstellungen sind der gesonderten Unterlage zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Vorhaben liegt in der weiteren Schutzzone. Die Vereinbarkeit mit den in der Verordnung festgesetzten Schutzziele ist zu prüfen. Für das Vorhaben ist ein Antrag gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung erforderlich und bei der zuständigen Behörde zu stellen. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine erlaubnispflichtige Handlung. Hierzu wird eine separate Unterlage erstellt, welche der Begründung anliegt. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind lt. Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht vorhanden. Die Biotope wurden im Zuge der Planung aufgenommen und auf ihren Schutzstatus geprüft. Das Ergebnis ist in den anliegenden Fachbeiträgen entsprechend dargestellt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Satzungen unterliegen grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010 (RREP VP)) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage der landesplanerischen Zielvorgaben.

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

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Tourismus

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem:

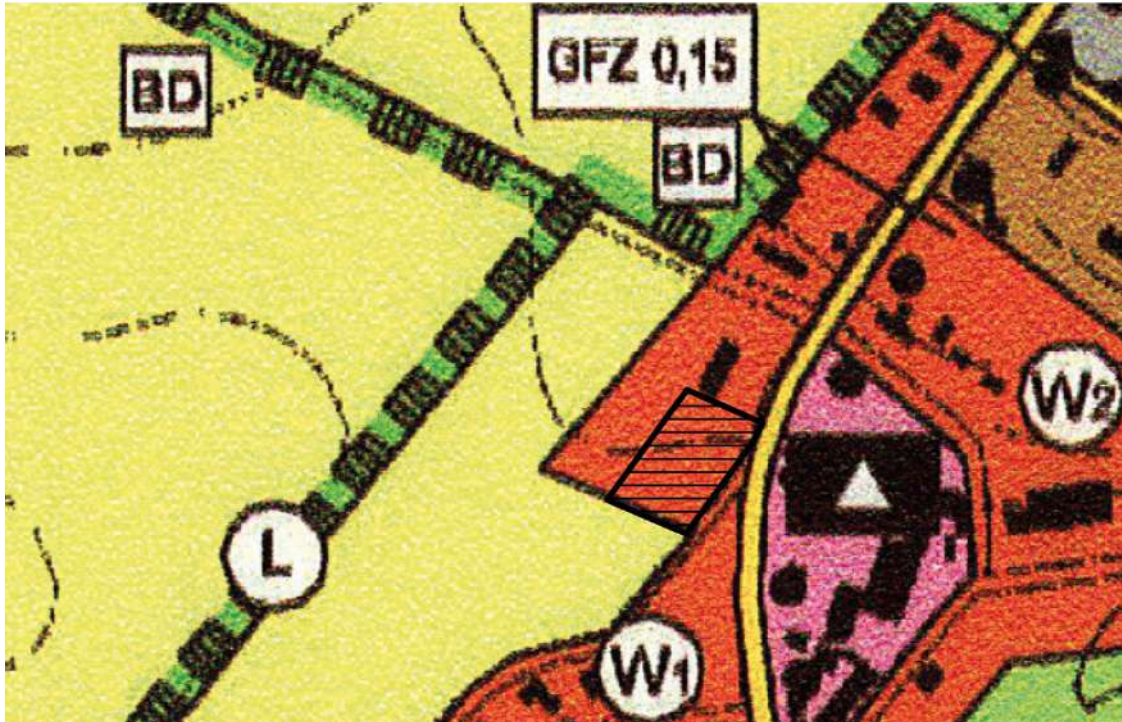
- Tourismusschwerpunktraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Regionalflyghafen mit Bauschutz- / Siedlungsbeschränkungsbereich

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 grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sicherstellen.

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 im Siedlungsrandbereich 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 Regionalflyhofs Ostsee – Flughafen Stralsund – Barth GmbH (hier: rd. 14 km Entfernung) nicht negativ beeinträchtigt wird. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern teilte mit dem Schreiben vom 31.07.2023 mit, dass es sich aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt. Aufgrund der Wohnbauflächen-darstellung im Flächennutzungsplan und der bereits vorhandenen Straßeninfrastruktur werden die Ziele der Ergänzungssatzung raumordnerisch mitgetragen. Die Einbeziehungssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand: 07.07.2006) der Gemeinde Saal stellt den Bereich des Satzungsgebietes als eine Wohnbaufläche (hier: W1) mit einer GFZ von 0,15 dar. Die Planung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Flächennutzungsplanes vereinbar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.V.m. der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (hier: schwarze Schraffur)

3.3 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal hat in der Sitzung am 13.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die Satzung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB ist das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und die Beteiligung der durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange / Behörden wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.4 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist „Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen werden aus den folgenden Gründen durch die vorliegende Planung erfüllt:

Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dies wird von der vorhandenen Siedlungsstruktur erfüllt. Die Einbeziehungssatzung umfasst lediglich die östlichen Teilbereiche der Flurstücke 36 und 37, Flur 14 der Gemarkung Saal. Die Einbeziehung des Siedlungsbereiches im Kern des Ortsteil Saal ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt. Durch eine Einbeziehung bzw. Bebauung der genannten Flurstücke wird ein klarer Ortsabschluss in diesem Bereich des Siedlungsrandes in Richtung Westen gefunden. Das Vorhaben gewährleistet so eine bauliche Erweiterung des Siedlungsgebietes im geringfügigen Umfang. Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung nördlich des Plangebietes. Die Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst rund 0,35 ha. Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist gegenüber den Siedlungsflächen der Gemeinde Saal somit flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Das Vorhaben hat aufgrund seiner Planungskonzeption kein städtebauliches Gewicht, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein würde. Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind die städtebaulichen Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung erfüllt.

4 Darlegung der Planung

4.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht der Regelungsumfang der Festsetzungen einer Einbeziehungssatzung einem Bebauungsplan, wird der Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB grundsätzlich überschritten. Maßstab für eine in einer Einbeziehungssatzung bestimmte Festsetzung muss die prägende Umgebungsbebauung sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen ebenfalls gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

Es gilt bei künftigen Bauvorhaben die Einhaltung des Einfügebotes. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung nördlich des Plangebietes und dem nahen Umfeld lässt sich i.V.m. der möglichen Versiegelung und dem erforderlichen Ausgleich eine Grundfläche des neuen Wohnhauses einschließlich Terrassen bzw. Wintergarten mit 300 m². (z. B. 15 x 15 m Haus plus Terrassen) ableiten, zuzüglich einer gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen wie Garage, Zufahrten und Stellplätze. Rechnerisch wird demnach eine Bebauung von 450 m² für das Vorhaben berücksichtigt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich zulässig. Die Ausweisung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Eine Bebauung bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 35 m ist im Rahmen Einbeziehungssatzung möglich, ortstypisch und städtebauliche vertretbar. Zur Wahrung des Regelungsbereiches einer Einbeziehungssatzung wird von einer gesonderten Festsetzung von Baugrenzen abgesehen.

4.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Im Zuge der Einbeziehungssatzung sind keine Belange der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Vorhabengebietes planungsrechtlich zu berücksichtigen bzw. vorzubereiten.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben / -unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Ver- und Entsorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Müllabfuhr

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.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBL. M-VS. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBL. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. Die Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Satzungsfläche ist i.V.m. der Planungskonzeption entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu bewerten. 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.

Die Gemeinde Saal besitzt ein Hydrantenbuch. Gemäß Hydrantenbuch befinden sich folgende Unterflurhydranten in einem Radius von 300 m zum Satzungsgebiet:

Hydrant Nummer	Standort (postalische Adresse)	Rohrleitung ø mm	Durchfluß bei > = 1,5 bar m³/h	Entfernung
22010	Lange Straße 42	80	68	rd. 150 m
22021	Lange Straße 34	125	-	rd. 240 m
22009	Garten-straße 15	80	44	rd. 300 m

Darüber hinaus 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. 700 m	rd. 2 min	Tanklöschfahrzeug (TLF 16/25)
FF Hessenburg Dorfplatz 1 18317 Saal OT Hessenburg	rd. 4,1 km	rd. 6 min	Mannschaftstransportwagen (MTW)
FF Hermannshof Am Anger 9 18317 Saal OT Hermannshof	rd. 6,7 km	rd. 10 min	Löschgruppenfahrzeug (LF 8) mit einem Feuerwehranhänger

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.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Die Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- teilte mit dem Schreiben vom 19.06.2024 mit, dass die Löschwasserversorgung nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen kann. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Der Ortswehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Saal / Hessenburg teilte mit dem Schreiben vom 12.04.2024 mit, dass die Löschwasserversorgung des Satzungsgebietes als vollumfänglich gesichert anzusehen ist. Aus Sicht der Feuerwehr stünde der Planung nichts entgegen.

Umgang mit Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt im Rahmen der Selbstverwaltung nach § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde Saal. Am Standort bestehen Anlagen zur Übernahme des anfallenden häuslichen Schmutz- und Niederschlagswassers. Der Satzungsbereich ist in Bezug auf das häusliche Abwasser zentral erschlossen.

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.

Niederschlagswasser

Bezogen auf das Niederschlagswasser bestehen seitens des Beseitigungspflichtigen (Gemeinde Saal) keine Anlagen zur Sammlung und Ableitung, so dass im überplanten Gebiet vorgesehen ist, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Sofern eine Versickerung möglich ist, stellt diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die der Erlaubnispflicht nach § 8 WHG unterliegt. Für die Beseitigung {Versickerung in das Grundwasser sind Anlagen zu planen, die dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- April 2005) entsprechen. Ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist eine Versickerung am Standort Saal erfahrungsgemäß schwierig. Gegebenfalls muss die Gemeinde als Abwasserbeseitigungspflichtiger Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung errichten.

4.4 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Im Zuge der Einbeziehungssatzung und einer darauf aufbauenden baulichen Entwicklung des Plangebietes werden bestehende Biotope beseitigt und verändert. Diese Eingriffe sind entsprechend zu kompensieren. In diesem Zusammenhang wurde ein entsprechender Fachbeitrag „Belange von Natur, Landschaft und Umwelt“ (hier: Umwelt & Planung, Dipl. – Ing., Babette Lebahn, Pinnow OT Godern, Stand: 05.09.2024 erarbeitet, auf welchen an dieser Stelle hinweisgebend verwiesen wird. Gemäß Fachbeitrag beträgt das Kompensationserfordernis 676 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ). Die Kompensation soll durch Nutzung des Ökokontos VR-022 Roter See II erbracht werden. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genau wie der Eingriff. Es erfolgt die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald durch Nutzungsverzicht. Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 676 m² EKF zu schließen. Die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.5 Planungsbezogene Umweltbelange

4.5.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die geplante Errichtung eines Wohnhauses sind keine anlagenbedingten Wirkungen zu prognostizieren. Als betriebsbedingte Auswirkungen ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die steigende Anwohnerzahl eines Wohngebäudes kaum wahrnehmbar. Die Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen werden sich auf die Bauphase beschränken. Im Ergebnis ergibt sich temporär eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit. Dennoch bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Lage, der Größe sowie der Nutzungsausrichtung des Vorhabens gewahrt.

Aufgrund des Einfügungsgebotes im Sinne des § 34 BauGB entstehen keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen. 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, dörflich geprägte Siedlungsgebiete 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.

Anlagenbezogenen Immissionsschutzes

In einem Abstand von ca. 1200 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Windkraftanlage. In einer Entfernung von ca. 270 m in östlicher Richtung befindet sich ein Sonderabfallzwischenlager sowie eine Anlage zur chemischen Behandlung von fotografischen Abfällen. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich findet keine Einstufung in eine Baugebiets-Kategorie im Sinne der BauNVO oder der TA Lärm statt. Für die einbezogenen Bereiche liegen keine konkreten Immissionsprognosen für Lärm vor.

4.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandenen Biotoptypen wurden nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) eingestuft. Im Januar 2024 wurde eine Biotopkartierung im Satzungsbereich und im nahen Umfeld durchgeführt. Hierbei wurde der Biotopbestand auch auf den möglichen Schutzstatus geprüft. Die zu bebauende Fläche ist gekennzeichnet durch einen artenarmen Zierrasen und eine umlaufenden Schnithecke. Es wurde zur Prüfung von mittelbaren Wirkungen des Vorhabens eine Wirkzone von bis zu 200 m in Richtung freie Landschaft einbezogen. Die aufgelöste Baumhecke (BHA) am Damser Weg mit einer Wertstufe 3 ist gekennzeichnet durch Bäume in unregelmäßigen Abständen mit spärlicher Strauchschicht.

Gehölzschutz

Es sind keine Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V sowie nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Saal im Geltungsbereich der Satzung vorgesehen. Sofern geschützte Bäume, auch außerhalb des Geltungsbereichs, gefällt werden müssen, ist ein Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Tiere

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Begutachtung werden tierökologischer Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Es handelt sich im Geltungsbereich und im rückwärtigen Garten überwiegend um einen jungen Baumbestand, freibrütenden Brutvogelarten potenziell geeignete Nistmöglichkeiten bietet. Höhlenbrüter können im Umfeld des Bauvorhabens ausgeschlossen werden. In älteren Gehölzen Richtung Gartenstraße / Lange Straße konnten geeignete Habitatstrukturen wie Höhlungen, Stammrisse oder -spalten für strukturgebundene Brutvogel- oder Fledermausarten nicht nachgewiesen werden. Eingriffe in Bruthabitate der Offenlandbrüter können ausgeschlossen werden und auch der Verlust von Nahrungsflächen. Es wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme festgelegt. Mit Einhaltung einer Fällzeitenbeschränkung (VAFB1 Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres) können baubedingte Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Freibrüter innerhalb der Ligusterhecke nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahmen 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.

Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird durch eine gärtnerische Nutzung mit umgebender Wohnbebauung geprägt. Im Randbereich stocken ältere Gehölze. Das Plangebiet hat nach GLRP VP (LUNG 2009) keine Bedeutung im überregionalen und regionalen Biotopverbund. Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ergibt sich keine Beeinträchtigung.

Wald

Die forstrechtliche Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nicht berührt.

4.5.3 Schutzgut Boden

Der GLRP VP (LUNG 2009) stellt den Bereich mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit dar. Der Geltungsbereich der Satzung ist überwiegend durch eine gärtnerisch gepflegte Grünfläche geprägt und wurde einer erhöhten Schutzwürdigkeit zugeordnet. Durch Gebäude und Verkehrsverbindungen beanspruchte Flächen nördlich des Plangebietes weisen eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1 a BauGB nachgekommen. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Anfallender Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mit dem Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß in die umgebende Bebauung einfügen. Sind durch den Eingriff lediglich Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung nach HzE (MLU 2018) betroffen, erfolgt die Eingriffsbeurteilung nur anhand der beeinträchtigten Biotoptypen.

Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Es sind die Anzahl und die Tiefe der Bohrungen anzugeben. Zudem ist ein Lageplan einzureichen.

4.5.4 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen. Baubedingt ergeben sich während der Bauphase Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Materiallager. Diese Inanspruchnahme ist zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich eingeschätzt. Anlagebedingt ergeben sich für das Schutzgut Versiegelungen von bisher offenen Bodenbereichen und die Umnutzung zu Wohnbauflächen. Das künftige Gebäude soll sich in Art und Ma. am umgebenden Bestand orientieren. Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund dieser Regelungen nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Fläche ergibt sich keine Beeinträchtigung.

4.5.5 Schutzgut Wasser

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche kommt es grundsätzlich zu einem geringen Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer niedrigen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Es sind keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden. Das Vorhaben liegt auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es gelten grundsätzlich die Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich baubedingte Beeinträchtigungen durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe, den unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und die Lagerung von Baustoffen und Geräten ergeben können.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Es ist über die gesamte Bauphase zu gewährleisten, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgt, die für das Grundwasser gefährlich sind. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung kann durch Schadstoffeinträge der Anwohner entstehen. Das beinhaltet Leckagen an Maschinen und Kraftfahrzeugen, die auf dem Grundstück abgestellt werden. Wassergefährdende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 Abs.1 AwSV ist vor Umsetzung der geplanten Bauvorhaben bei der unteren Wasserbehörde, Landkreises Vorpommern – Rügen anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 Abs.1 WHG. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

4.5.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Ortslage Saal liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim geprägtes Binnenplanarklima). Nach Aussagen des GLRP VP (LUNG 2009) liegt das Plangebiet im niederschlagsnormalen Bereich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation kann durch die vorgesehene Bebauung und dessen Kleinteiligkeit in Bezug zur Gesamtheit der vorhandenen Siedlungsstruktur des Hauptortes Saal nicht prognostiziert werden. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind dennoch die Beeinträchtigung im Rahmen des Vollzugs der Planung zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen können auftreten, sind jedoch auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt und daher zu vernachlässigen. Während der Bauphase wird es durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen zu einer lokal erhöhten Staub-, Lärm- und Abgasbelastung kommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen. Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Mit der Errichtung eines Wohngebäudes ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

4.5.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zum Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft östlich von Saal“ (III 5 - 1), deren Schutzwürdigkeit von gering bis mittel eingestuft wird. Nach GLRP VP (LUNG 2009) wird das Landschaftsbild einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit zugeordnet. Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld ist von einer vorhandenen Siedlungsstruktur geprägt, welche durch ihre Eigenart eine dörfliche Charakteristik nachweist. Die Baustruktur im Ortsteil Saal ist von älteren landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden mit Haugärten geprägt. Verschiedene neue, freistehende Einfamilienhäuser ergänzen die Bebauungsstruktur. Es ist davon auszugehen, dass sich die bauliche Entwicklung gemäß Planungskonzeption am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Saal unter Einhaltung des Einfügungsgebotes im Sinne des § 34 BauGB in die bestehenden örtlichen Gegebenheiten integriert. Des Weiteren bleiben Gehölzstrukturen sowie gärtnerische Grünanlagen zu einem Großteil erhalten, so dass weiterhin ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet bleibt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten.

4.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. 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. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Bodenverfärbungen und Fundstücke lassen grundsätzlich auf solche Bereiche schließen. Mit der Errichtung eines Wohngebäudes ist aktuell von keinen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.