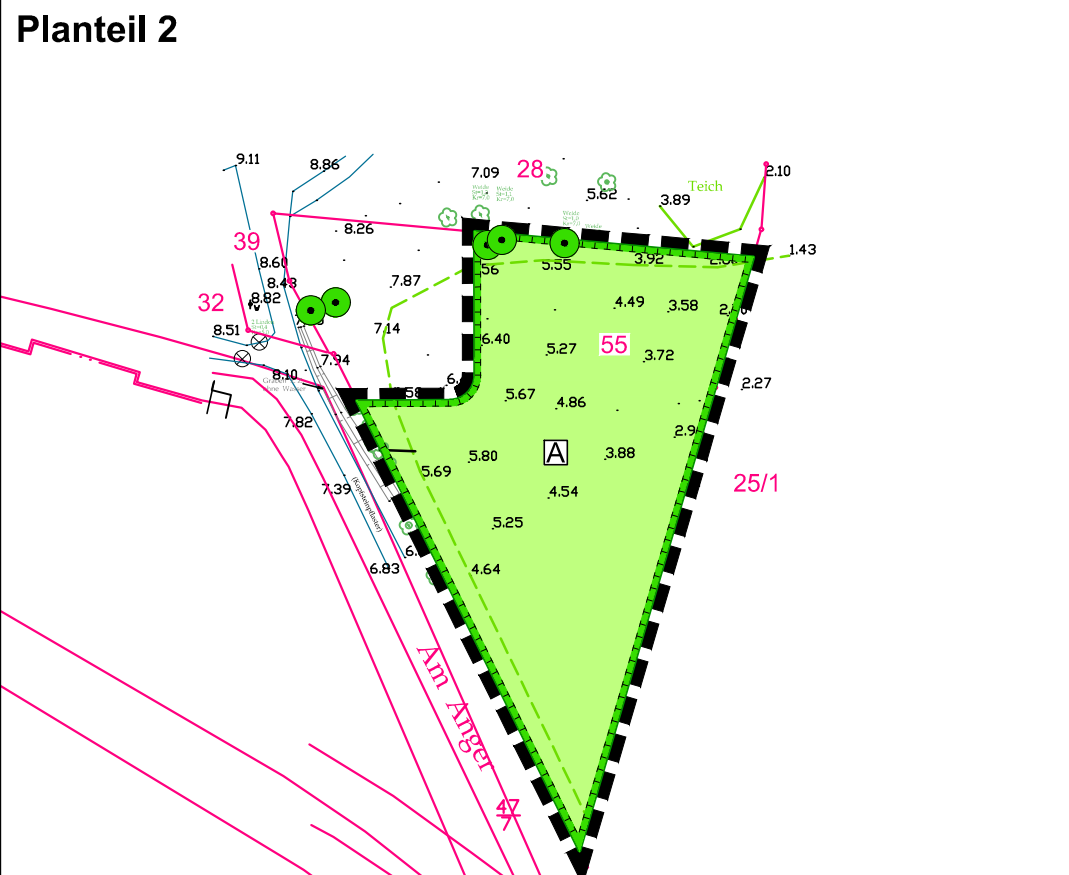
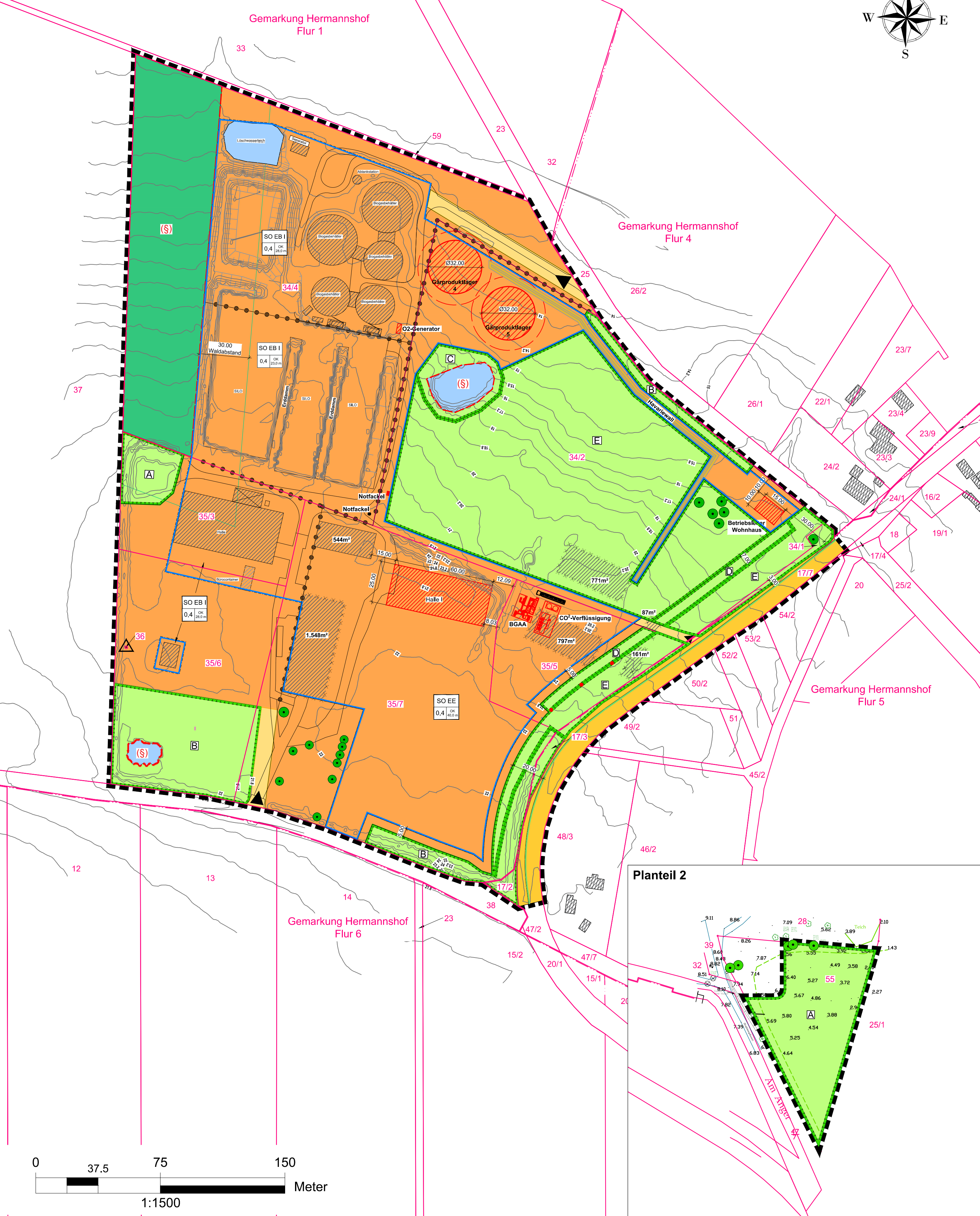


SATZUNG DER GEMEINDE SAAL ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "BIOGAS - ANLAGE HERMANNSHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Biogas - Anlage Hermannshof" der Gemeinde Saal, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A Planteil 1



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: SO EE, sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie Grundflächenzahl: 0,4 Oberkante in m, Höchstmaß: 40,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.
- Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: SO EB I, sonstiges Sondergebiet Energie aus Biomasse Grundflächenzahl: 0,4 Oberkante in m, Höchstmaß: 28,0. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Grünflächen

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A/B/C/D/E Bezug zu den textlichen Festsetzungen unter 1.2

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

9. Hinweise

- Abzubrechendes Gebäude

10. Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäude Bestand
- geplante bauliche Anlagen
- Kataster
- Höhe über NHN
- Bemaßung
- Zauneinschneidungshabitat
- textlichen Festsetzung 1.2.10

II. Nachrichtliche Übernahme

- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- vermakter Festpunkt

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse (SO EB I) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogasanlagen einschließlich der hierzu notwendigen Nebenbauten und deren technische Erschließung. Zulässig sind insbesondere Fahrtsanlagene, Annahmegerätee/BHKW, Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusssoe Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Wärmeerzeugung, -lieferung und -nutzung sowie Separation, Trocknung und Verarbeitung von Biogas und Gärresten, Büro- und Sozialgebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen zur Holztrocknung und Verarbeitung sowie Betriebsankstellene.

1.1.2 Das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (SO EE) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogas-Biomethanerzeugung, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrtsilo und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung. Zulässig sind Fahrtsanlagene, Annahmegerätee, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusssoe Sammelgruben, Gebäude, Wasserbehälter, bauliche Anlagen zur Wirtschaftsdüngerlagerung mit erforderlichen Nebenanlagen und Anlagen zur Verarbeitung, Separation, Trocknung, Lagerung von Gärresten, Photovoltaikanlagen, Batterie-Energie-Speicher-System, Elektrolyseur zur H₂-Gewinnung, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas, CNG- und LNG-Gas, Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von Wasserstoff, CO₂-Verflüssigungs- und Treibstoff, die CO₂-reduzierend und klimaschützend sind, sind ebenso zulässig wie Tankstellene.

1.1.3 Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO vom Höchstmaß der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Erneuerbare Energien“ (SO EE) und „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB I) für technische Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

1.1.4 Die zulässige Grundfläche darf in SO EE 0,40 der Baugebietsfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen; dies gilt insbesondere auch für Stellplätze, Zufahrten, Lager- und Abstellflächen, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Fläche A, B, C sind in ihrem ökologischen Zustand zu erhalten und nicht zu verändern.

1.2.2 KM-1: Sichtschutzwall Die mit D gekennzeichnete Fläche (Sichtschutzwall) ist als Feldhecke zu bepflanzen. Es sind standortdienliche Gehölzarten zu verwenden.

1.2.3 VM-1: Ökologische Bauüberwachung / ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Vorhaben durch eine ökologische Bauüberwachung bzw. ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine naturschutzfachlich qualifizierte Person zu begleiten. Die fachkundige Person ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu benennen. Die ÖBB hat vor Beginn sämtlicher bauvorbereitender und baubegleitender Maßnahmen das jeweilige Baufeld sowie gegebenenfalls betroffene Gehölz- und Gebäudestrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten beziehungsweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Es betrifft insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Die ÖBB begleitet die Baustelleneinrichtung, mögliche Gehölzeingriffe, etwaige Eingriffe an Bestandsgebäuden sowie Erdarbeiten fächich, nimmt an Bauberatungen teil, weist die am Bau Beschäftigten erforderlichenfalls in naturschutzfachliche Belange ein und dokumentiert die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen fortlaufend durch Protokolle und Fotodokumentation. Soweit zusätzliche Schutz-, Vermeidungs- oder vorgesezene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, legt die ÖBB diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fest und begleitet deren Umsetzung.

1.2.4 VM-2: Artsspezifische Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung, Verletzung oder erheblichen Störung geschützter Arten sowie zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bauvorbereitende Maßnahmen und Eingriffe artsspezifisch zu terminieren. Brutvögel: Baufeldfreimachung, Gehölzrückschnitte, Gehölzfällungen sowie sonstige Eingriffe in potenziell als Fortpflanzungsstätte geeignete Strukturen sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Vogelarten durchzuführen. Vorsorglich ist hierfür der Zeitraum vom 01.10. bis 31.01. maßgeblich. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn unmittelbar vor Maßnahmenbeginn im Rahmen einer fachlich qualifizierten Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung (nach Abstimmung mit der UNB) nachgewiesen wird, dass im konkret betroffenen Maßnahmenbereich keine besetzten Nester, keine besetzten Balzreviere, keine im Bau befindlichen Nester und keine Hinweise auf ein aktuelles Brutgeschehen oder eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungsstätte vorliegen. Voraussetzung ist zudem, dass artenschutzrechtliche Ersatzquartiere bereitstellen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können und die Vorgehensweise zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu dokumentieren. Fledermäuse: Gebäudeabbrüche, Umbauten sowie Eingriffe in Gehölze mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse sind nur nach vorheriger fachlich qualifizierter Kontrolle im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (nach Abstimmung mit der UNB) zulässig. Dabei sind insbesondere Fassadenspalten, Dachanschlüsse, Verkleidungen, Hohlräume, offene Gebäudeteile sowie sonstige potenziell geeignete Quartierstrukturen zu prüfen. Werden besetzte oder regelmäßig genutzte Quartiere festgestellt oder kann deren Vorhandensein nicht sicher ausgeschlossen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen einschließlich gegebenenfalls erforderlicher funktionsfähiger Ersatzquartiere vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Art, Anzahl, Anbringungsort und Zeitpunkt der Herstellung der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren. Amphibien und Reptilien: Erdarbeiten, Baufeldfreimachung und sonstige Eingriffe in potenziell geeignete Habitatstrukturen sind außerhalb besonders sensibler Aktivitäts- und Wanderungsphasen beziehungsweise nur nach vorheriger Sicherung des Baufeldes durchzuführen (siehe VM-4). Soweit erforderlich, sind das Baufeld und angrenzende Gefahrenbereiche vor Maßnahmenbeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern und durch die ÖBB freizugeben.

1.2.5 VM-3: Bauarbeiten im Tageszeitraum und Lichtarme Bauausführung

Bauarbeiten sind grundsätzlich auf den Tagzeitraum zu beschränken. Unvermeidbare Arbeiten in den Dämmerungs- oder Nachtstunden sind auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen und durch eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung abzusichern. Hierzu sind ausschließlich nach unten gerichtete, abgeschirmte Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe und geringem UV-Anteil zu verwenden. Eine Ausleuchtung angrenzender Grünflächen, Gehölzstrukturen und sonstiger nicht unmittelbar betroffener Bereiche ist unzulässig.

1.2.6 Reptilien- und Amphibienschutzzeitraum mit Absummung und Baufeldfreigabe

Sofern Eingriffe in potenziell geeignete Lebensräume von Amphibien oder Reptilien erfolgen oder ein Vorkommen dieser Artengruppen im Eingriffsbereich nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn der Bauarbeiten entlang der Eingriffsgrenzen beziehungsweise entlang relevanter Gefahrenbereiche ein reptilien- und amphibiegeeigneter Schutzzaun zu errichten. Lage, Ausdehnung und Zeitpunkt der Errichtung sind durch die ökologische Baubegleitung in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Art, Verlauf, Zeitpunkt und Unterhaltung gegebenenfalls erforderlicher temporärer Sperreneinrichtungen sind ebenfalls vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und während der Bauausführung fortwählig zu überwachen. Der Schutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen funktionsfähig herzustellen und während der gesamten Bauphase zu unterhalten. Das Baufeld ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung regelmäßig fachlich zu kontrollieren. Vorgefundene Individuen sind durch fachkundige Personen zu bergen und in geeignete, funktionsfähige sowie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Ausweich- oder Ersatzlebensräume umzusetzen. Eine Freigabe des Baufeldes für die Bauausführung darf erst nach fachlicher Kontrolle im Rahmen der ökologischen Baubegleitung und nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

1.2.7 VM-5: Vorabkontrolle von Bestandsgebäuden

Für etwaige spätere Eingriffe in Gebäude, Gehölze oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Strukturen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der UNB vorgesehen. Soweit Abriss-, Sanierungs-, Umbau- oder sonstige Eingriffe an Bestandsgebäuden der vorhandenen Biogasanlage vorgesehen werden, sind die betroffenen Gebäude vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachkräfte auf das Vorkommen gebäudebewohnender Vagelarten sowie von Fledermäusen zu kontrollieren. Dabei sind insbesondere Fassadenspalten, Dachanschlüsse, Verkleidungen, Hohlräume, offene Gebäudeteile und sonstige potenziell geeignete Nischen- und Quartierstrukturen zu berücksichtigen. Die fachkundige Person ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu benennen. Werden besetzte oder regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt oder kann deren Vorhandensein nicht sicher ausgeschlossen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und es sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen festzulegen und vor Eingriffsbeginn umzusetzen.

1.2.8 VM-6: Staub- und Lärmemissionsvermeidung während der Bauphase

Während der Bauphase sind Staub- und Lärmemissionen durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen auf das unvermeidbare Mindestmaß zu reduzieren. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung lärmermender Baugeräte, die Begrenzung lärmsensitiver Arbeiten auf den Tagzeitraum, die Abdeckung staubender Materialien sowie eine bedarfsgerechte Befuchung bei trockener Witterung.

1.2.9 VM-7: Vermeidung von Kleintierfallen

Vorgesehene Gullys, Kabelschächte oder vergleichbare bauliche Strukturen können das Risiko von Verletzungen oder Mortalität insbesondere für Kleintiere erhöhen. Ein Vermeidung solcher Gefahren durch geeignete Maßnahmen vermeidbar sind. Daher sind Gullys und Schächte mit Ausstiegshilfe in Form von Lochblechen auszustatten. Zudem wird empfohlen, zur Abdeckung von Kabelschächten kleinschichtige Gitter mit einer Maschenweite von 3,4 mm zu verwenden.

1.2.10 CEF-1: Strukturreiches Ersatzhabitat für die Zauneidechse

Zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist am Rand der mit D gekennzeichneten Fläche (Sichtschutzwall) ein strukturreiches Ersatzhabitat herzustellen. Hierzu sind mehrere Feldsteinhaufen mit einer Grundfläche von jeweils etwa 2 bis 4 m² und einer Höhe von ca. 0,8 bis 1,2 m anzulegen. Die Haufen sind unter Verwendung unterschiedlicher großer Steine so aufzustellen, dass besonnte Versteck-, Rückzugs- und Überwinterungsstrukturen mit Hohlräumen als Habitatbestandteile für die Zauneidechse entstehen. Die Maßnahme ist vor Beginn potenziell beeinträchtigender Eingriffe in geeignete Habitatstrukturen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Ausgestaltung sowie die Anordnung der einzelnen Strukturelemente erfolgen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde.

1.2.11 CEF-2: Aufwertung und dauerhafte Sicherung eines amphibien-, reptilien- und bodenbrütergeeigneten Ersatzlebensraums

Zur Sicherung der ökologischen Funktion potenziell betroffener Lebensräume von Amphibien, Reptilien und bodenbrütenden Vagelarten ist die mit „E“ gekennzeichnete Grünlandfläche als extensiv gepflegter, störungsarmer und strukturreicher Ersatzlebensraum dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist als extensive Mähweiese mit strukturreichen Randbereichen, Altgrasanteilen, ungestörten Rückzugsbereichen sowie einem ausreichenden Wechsel aus offenen und deckungsreichen Bereichen zu bewirtschaften. Auf Düngung, Pestizideinsatz, Bodenauftrag und sonstige die Habitatfunktion beeinträchtigende Maßnahmen ist dauerhaft zu verzichten. Die Fläche dient insbesondere als potenzieller Lebensraum für Amphibien, als Rückzugs-, Sonn- und Versteckhabitat für Reptilien sowie als ergänzender, störungsarmer Habitatkomplex für bodenbrütende Vagelarten. Soweit im Zuge der ökologischen Baubegleitung oder von Vorabkontrollen ein konkreter Bedarf festgestellt wird, ist die Fläche zusätzlich durch geeignete Kleinstrukturen wie Totholz-, Reisig-, Stein- oder Sandstrukturen sowie durch abschnittsweise unregelmäßig gepflegte Saumbereiche weiter aufzuwerten. Hierdurch werden sowohl feuchte und deckungsreiche Rückzugsräume für Amphibien als auch themisch begünstigte Kleinstrukturen für Reptilien sowie strukturelle Habitatbestandteile für bodenbrütende Vagelarten geschaffen. Die Maßnahme dient der funktionalen Kompensation potenzieller Verluste von Lebensräumen und Habitatstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang und ist dauerhaft zu sichern.

1.2.12 CEF-3: Bedarfsweise Ersatzquartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse

Soweit im Zuge von Vorabkontrollen an Bestandsgebäuden durch eine ÖBB (nach Abstimmung mit der UNB) genutzte oder regelmäßig wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Vagelarten oder Fledermäuse festgestellt werden und deren Beeinträchtigung nicht vermeiden werden kann, sind vor Beginn des Eingriffs funktionsgleiche Ersatzquartiere bereitzustellen. Art, Anzahl, Anbringungsort und Zeitpunkt der Herstellung der Ersatzquartiere sind artsspezifisch durch die ÖBB in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ersatzquartiere sind rechtzeitig vor dem Verlust der betroffenen Strukturen funktionsfähig herzustellen und in geeigneter Weise dauerhaft zu sichern. Ihre Wirksamkeit ist nach Umsetzung zu dokumentieren.

1.2.13 Die Wirksamkeit der festgesetzten CEF-Maßnahmen ist nach Umsetzung fachlich zu kontrollieren und zu dokumentieren. Erforderlichenfalls sind Nachsteuerungen vorzunehmen, um die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Funktionskontrolle sind aktendkundig zu machen. Darüber hinaus sind bei späteren konkreten Eingriffen in Gebäude, Gehölze oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Strukturen die jeweils erforderlichen objektspezifischen Kontrollen auf Umsetzungsebene durchzuführen.

1.3 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.3.1 Zur Gewährleistung des Immissionsniveaus gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind für die nachfolgenden Anlageanteile der Biogasanlage folgende maximal zulässige A-bewertete Schalleistungspegel festzusetzen:

- Biogasaufbereitungsanlage (BGAA) - Kompressor: L_{WA} = 90 dB(A)
- CO₂-Verflüssigung - Kompressor: L_{WA} = 90 dB(A)
- CO₂-Verflüssigung - Kühlwassersystem: L_{WA} = 90 dB(A)

Abweichungen einzelner Komponenten von diesen Werten sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass sich unter Berücksichtigung aller Anlageanteile keine Erhöhung der maßgeblichen Immissionspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten ergibt. Der Nachweis ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich besteller Vermessungsingenieur
....., den Siegel
Der Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Saal auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> sowie an den Bekanntmachungstafeln.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Barth, Teergang 2, 18356 Barth sowie auf der Internetseite des Amtes Barth sowie auf dem Bau- und Planungsportal (https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plane_in_Aufstellung), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> bekannt gemacht worden.

Saal, den..... Siegel
Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Saal, den..... Siegel
Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage des Amtes Barth unter der Adresse <http://www.amt-barth.de> sowie an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das ersöchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Saal, den..... Siegel
Der Bürgermeister

Rechtsnachtrag (BauGB)

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenvordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GOBl. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GOBl. M-V S. 546)
- Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWalG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Saal in der aktuellen Fassung

Hinweise

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind mögliche 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 funktionserhaltende Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Für das Vorhaben ist gemäß § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durch den Genehmigungsinhaber eine bodenkundliche Baubegleitung, die die Anforderungen zur DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erfüllt zu beauftragen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist nach § 19 Abs. 1 BBodSchV gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von einem Sachverständigen oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde vorzunehmen und zu dokumentieren. Durch die bodenkundliche Baubegleitung ist für die Ausführungsplanung ein Bodenschutzkonzept unter den Vorgaben der DIN 19639 zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, spätestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Prüfung vorzulegen. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Baubegleitung sind der unteren Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Vorpommern-Rügen spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauphase in Form einer Abschlussdokumentation vorzulegen.

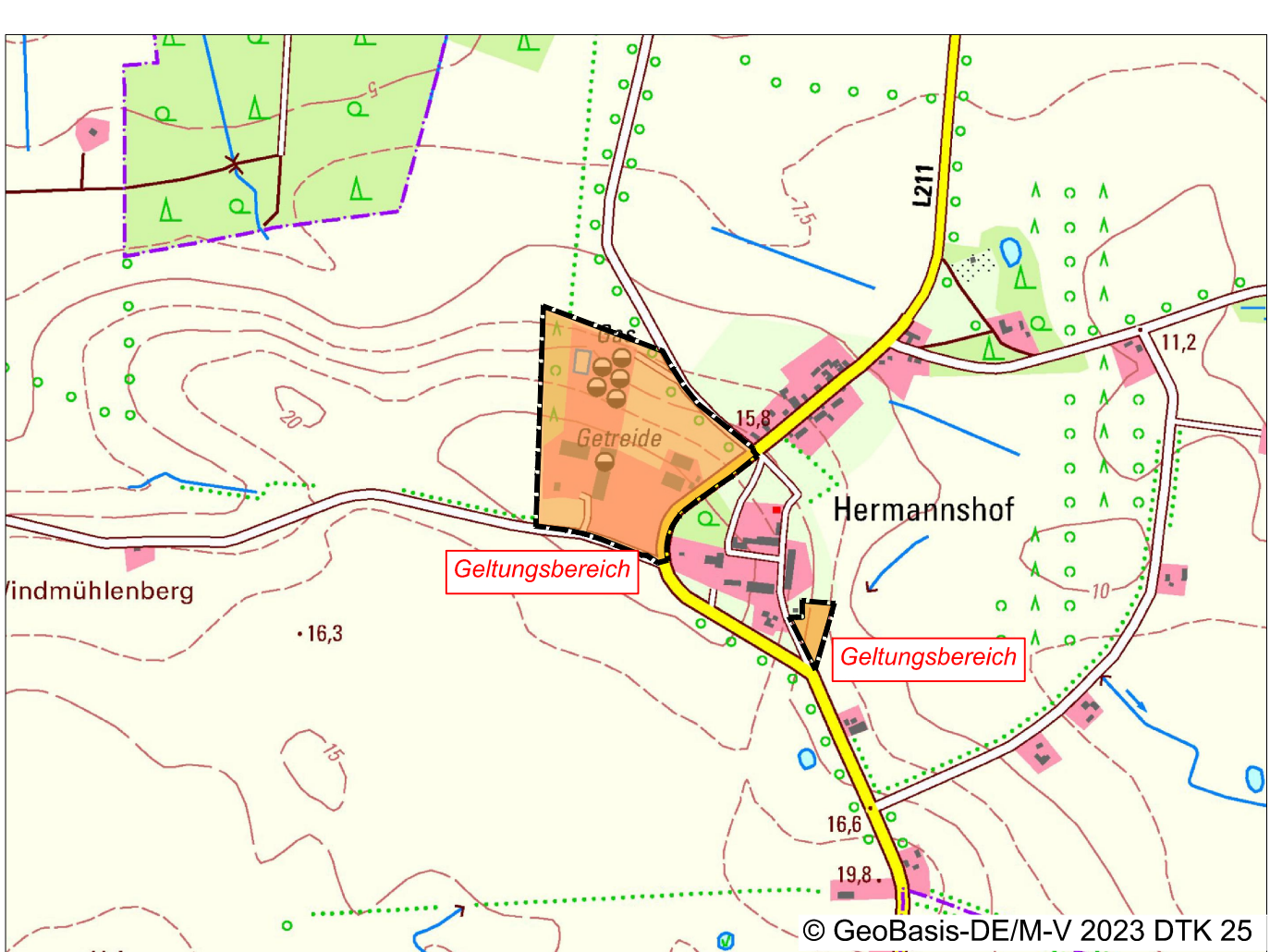
Plangrundlage

Ämtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.500 dargestellt und befaßt sich auf eine Gesamtfläche von etwa 14,1 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 34/1, 34/2, 34/4, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7 und 36 der Flur 1 sowie auf die Flurstücke 17/2, 17/3, 17/7 (lhw.) und 55 (lhw.) der Flur 5 in der Gemarkung Hermannshof.

Übersichtskarte



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GMBH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Vorhabennummer: 301100
Satzung
März 2026