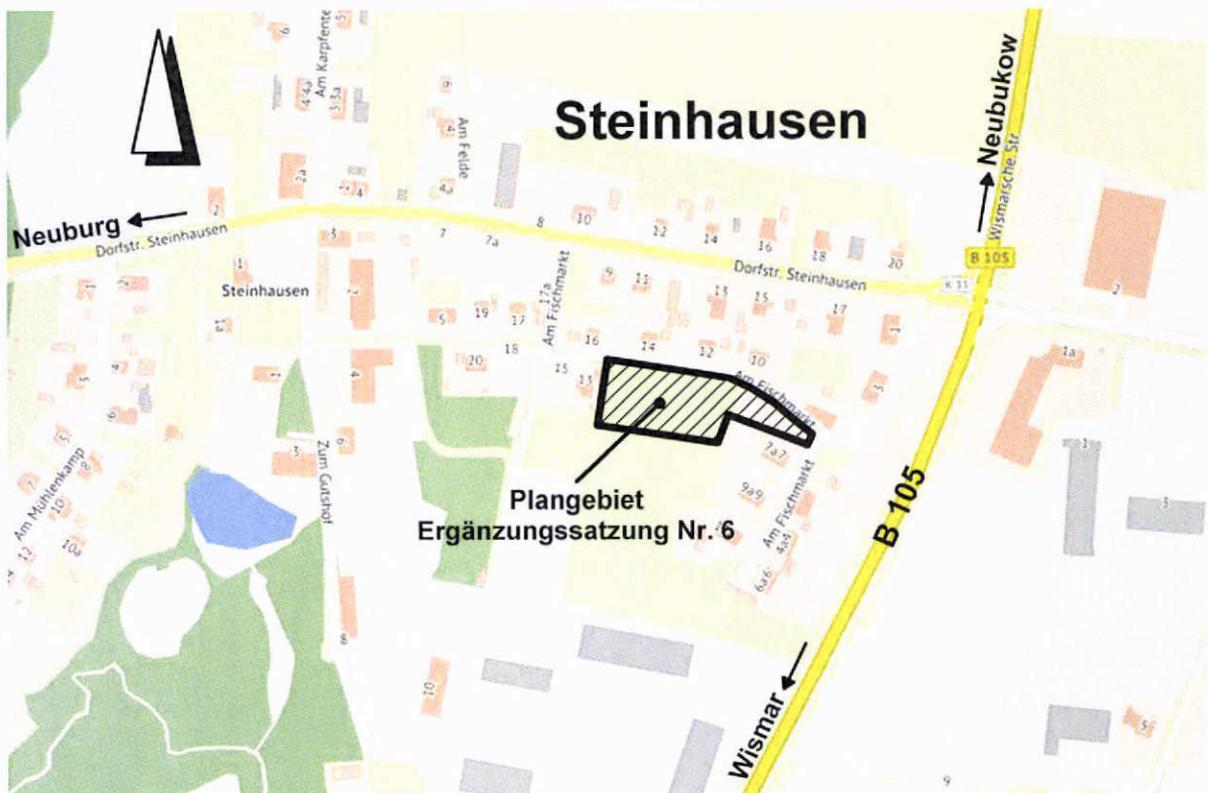


Begründung zur Ergänzungssatzung Nr.6

OT Steinhausen " Am Fischmarkt " der Gemeinde Neuburg

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Erschließung
 - Verkehrliche Erschließung*
 - Wasserversorgung und Abwasserentsorgung*
 - Niederschlagswasserbeseitigung*
 - Elektroenergieversorgung*
 - Gasversorgung*
5. Brandschutz
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bau- und Bodendenkmale
8. Immissionsschutz
9. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage

- *Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*
- *Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“*

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 der Gemeinde Neuburg für das Gebiet Ortsteil Steinhausen „Am Fischmarkt“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Steinhausen, Flur 2

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 45/34 mit einer Größe von ca. 6000 m² in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Steinhausen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird

- im Norden durch die vorhandene Dorfstraße „Am Fischmarkt“
- im Osten und Westen durch vorhandene Eigenheimbebauung
- im Süden durch eine vorhandene Kleingartenanlage

begrenzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Für ein Gebiet in zentraler Ortslage des Ortsteils Steinhausen wurde am 23.02.2017 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Planungsziel ist, eine vorhandene Baulandreserve im Ortsteil Steinhausen für eine Wohnbebauung auszuweisen.

Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Ergänzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich. Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt.

Zurzeit ist die Plangebietsfläche durch Kleingartennutzung geprägt. Da aber bereits mehrere Gärten aufgegeben wurden, soll an einer weiteren gärtnerischen Nutzung nicht mehr festgehalten werden.

Die Lage des Grundstückes bietet günstige erschließungstechnische Voraussetzungen für die geplante Bebauung, da es in zentraler Ortslage über die Straße „Am Fischmarkt“ erschlossen wird, die in diesem Bereich bereits einseitig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die für den Ort typische beidseitige Bebauung an den Dorfstraßen fortgeführt wird und die Gestaltung des Dorfbildes durch eine lockere Bebauung aufgewertet wird.

Die mit der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften geben Rahmenbedingungen vor, die gewährleisten, dass sich die zukünftigen baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnissen anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die Hauptgebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem geneigten Dach zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen. Damit sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung nicht durch den Bau von Mehrfamilienhäusern ändert, wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt, den Eigentümern erlaubt aber die Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung ihrer Grundstücke.

4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der neuen Baugrundstücke ist durch die Lage an der Straße „Am, Fischmarkt“ gesichert, welche die Grundstücke im Norden begrenzt. Die Straße „Am Fischmarkt“ ist an die Dorfstraße angebunden, die von der Bundesstraße B 105 abzweigend zum Hauptort Neuburg führt.

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Neuburg wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Wismar. Der Anschluss ist zwischen Bauherrn und dem Zweckverband abzustimmen.

Im westlichen Bereich der Ergänzungssatzung verlaufen eine Trinkwasserleitung (TWL) und eine Regenwasserleitung (RWL). Zum Schutz der TWL wird im Plan ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wismar festgesetzt. Eine Sicherung der vorhandenen RWL ist nicht beabsichtigt, um im Bedarfsfall eine Umverlegung der Leitung zu ermöglichen. Die Zuständigkeit für den Erhalt bzw. Umverlegung der Leitung liegt dabei bei der Gemeinde Neuburg. Zum Schutz beider Leitungen wurde das Baufeld in diesem Bereich entsprechend zurückgenommen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine vorhandene Abwasserleitung, für die ebenfalls ein Schutzbereich entsprechend der Trinkwasserleitung ausgewiesen wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich des Plangebietes und deren unmittelbarer Umgebung verlaufen zentrale Regenwasserleitungen. Die Gemeinde beabsichtigt den Anschluss der künftigen Bebauung an diese Leitungen und somit eine zentrale Entsorgung der Grundstücke.

Die Möglichkeit der Versickerung und der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende allgemeine Bestimmungen zu beachten:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

Elektroenergieversorgung

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischen Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Im Plangebiet verläuft eine Niederdruckgasleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** (siehe Anlage) ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

5. Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Neuburg besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 (Dorfstraße/Am Fischmarkt) mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

6. Altlasten/Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel. Nr. 03881/784 311 zu richten.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

7. Bau- und Bodendenkmale

Es sind keine Bau- und/ oder Bodendenkmale auf dem Flurstück 45/34 der Flur 2 in der Gemarkung Steinhausen nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Ein entsprechender Hinweis auf § 11 –Fund von Denkmalen- des DSchG m-V ist Bestandteil auf dem Plan.

8. Immissionsschutz

In der Nachbarschaft befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Die Gemeinde hat sich bereits im Planaufstellungsverfahren des an die Ergänzungssatzung angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Ortslage Steinhausen“ mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen, die von dem Landwirtschaftsbetrieb ausgehen, auseinandergesetzt.

Mit der Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Agrarbetrieb e.G. Steinhausen wurde derzeit die „LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern“, Außenstelle Schwerin, beauftragt. Unter Zugrundelegung aller maßgeblichen Einflussfaktoren konnte festgestellt werden, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen bei einem Abstand von ca. 300 m zum Zentrum der Anlage den berechneten Mindestabstand einhalten.

Nach Prüfung kann festgestellt werden, dass sich auch die geplante Wohnbebauung der Ergänzungssatzung „Am Fischmarkt“ außerhalb des berechneten Mindestabstandes zur Anlage befindet und somit immissionsschutzrechtliche Bedenken, ausgehend vom vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb, nicht zu erwarten sind.

9. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen.

Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 22.02.2018
Ausgefertigt am:

13. MRZ. 2018



J. d. l.
Die Bürgermeisterin

WOHNBAUVORHABEN NEUBURG OT STEINHAUSEN, AM FISCHMARKT



UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner

Dorfstraße 6

18211 Rabenhorst

Stand: 01.02.2018

Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen	5
4. Artenschutz Gebäudebestand	7
5. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	7
6. Kompensation und Eingriffsbilanz.....	9

1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Neuburg im Landkreis Westmecklenburg plant im Ortsteil Steinhausen Teilbereiche des Flurstücks 45/34 der Flur 2, welches derzeit von Kleingartennutzung beansprucht wird, für eine Wohnbebauung auszuweisen und den Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierzu stellt die Gemeinde die Ergänzungssatzung Nr. 6 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf. Es ist im Zuge dessen zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Neuburg nordöstlich von Wismar im Ortsteil Steinhausen.

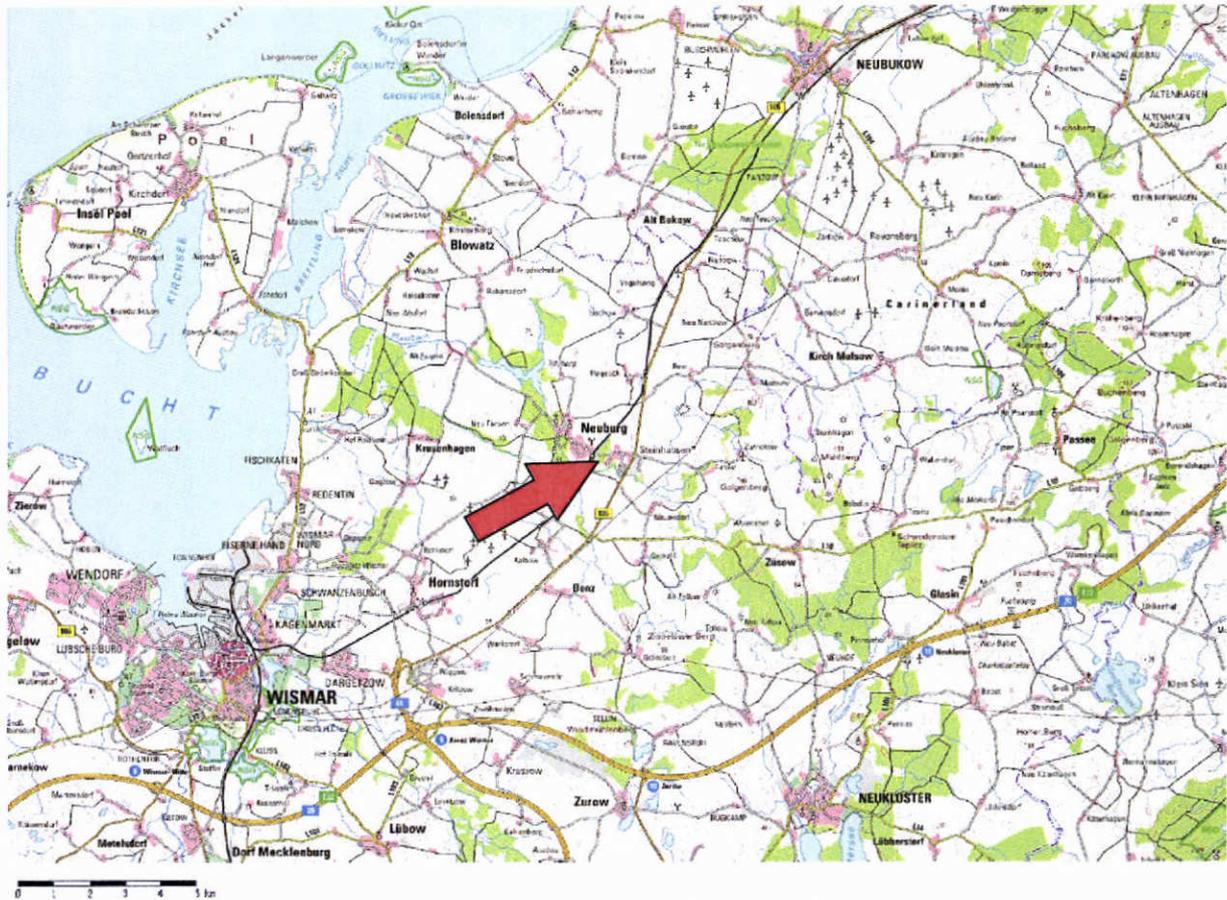
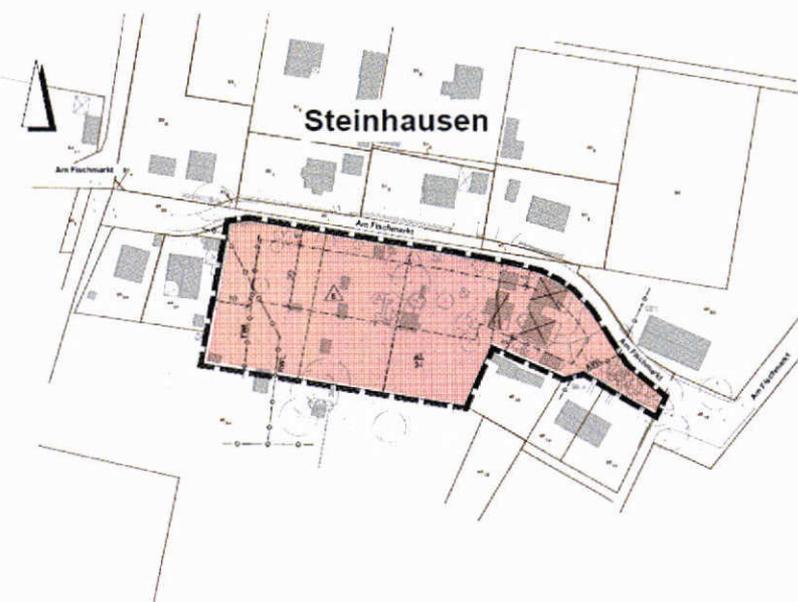


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Ergänzungssatzung Nr. 6 OT Steinhausen " Am Fischmarkt " der Gemeinde Neuburg, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Steinhausen
Flur 2



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (Abgrenzungslinie) § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- vorh. Flurstücksgrenze
- Nr. des Flurstückes
- in Aussicht genommene Grundstücksfläche nur Einzelhäuser zulässig
- Maßlinien mit Maßangabe
- vorhandene bauliche Anlagen
- zu entfernende bauliche Anlagen
- vorhandene Leitung, hier:
 - Trinkwasserleitung
 - Regenwasserleitung
 - Abwasserleitung

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
- (1) Die Ergänzung des im Zusammenhang des alten Ortskerns von Steinhausen nach § 34 BauGB verlassene Gebiet, das hinsichtlich der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt;
 - (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
 - (2) Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.
- § 3 Ordliche Bauvorschriften**
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 60 der LBauO M-V**
- Dächer:**
- Dach-, Krüppeldach- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°- 80°.
- Ordnungswidrigkeit**
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtsverstoßig im Sinne des § 34 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- § 4 Naturschutzrechtliche Festsetzung**
- Die Kompensation des durch die Planrealisierung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt:
- § 5 Inkrafttreten**
- Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abbildung 2: Satzungsgebiete in der Ortslage Steinhausen (rot) mit Kennzeichnung des Flst. 45/34.

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich inmitten der Ortschaft Steinhausen und ist Teil des Flurstücks 45/34. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 6 (Abb. 2) hat eine Größe von ca. 6.000 m².

Der Bereich wird dem Biototyp „Strukturreiche ältere Kleingartenanlage – PKR“ zugeordnet. Auf der Fläche befinden sich mehrere Lauben sowie ein älterer Baumbestand, der vorwiegend aus Obstbäumen besteht.

3. Übergeordnete Planung und Informationen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2010

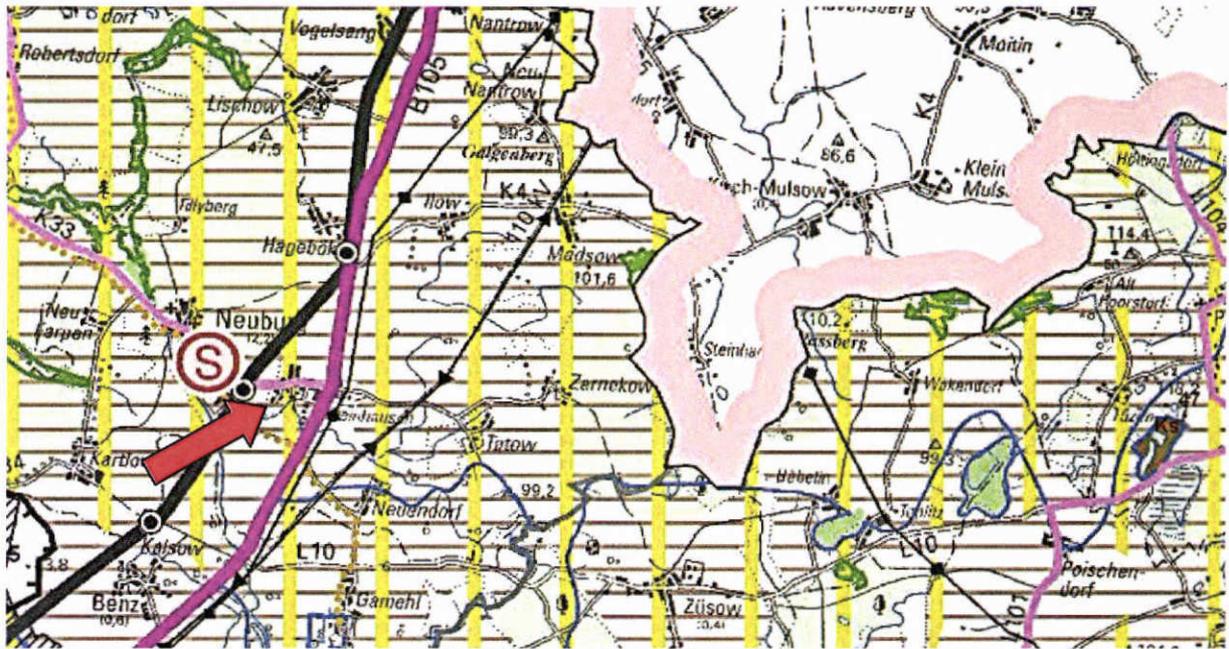


Abbildung 3: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2010, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

Laut RREP Westmecklenburg liegt das Satzungsgebiet zwischen den regionalen Infrastrukturen Bundesstraße 105 und der Bahnlinie Neubukow – Wismar. Die Umgebung liegt in einem Vorbehaltsbereich der Landwirtschaft, sowie einem Tourismusentwicklungsraum.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

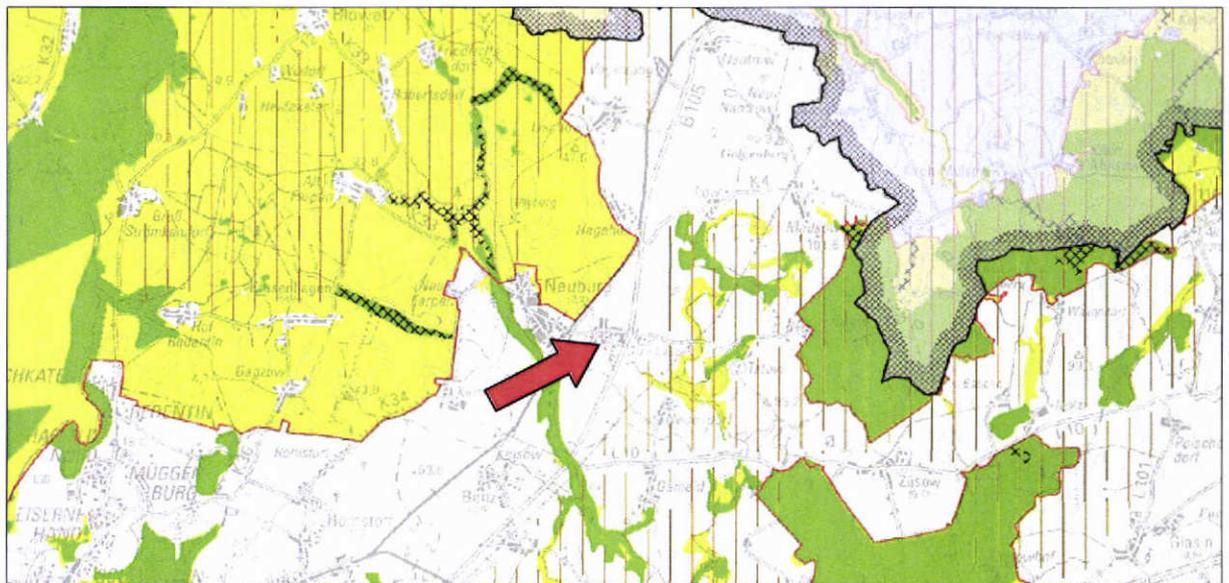


Abbildung 4: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRPL Westmecklenburg 2008.

Die Ortschaft Steinhausen liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und dem Biotopverbund, in Abbildung 4 gelb dargestellt.

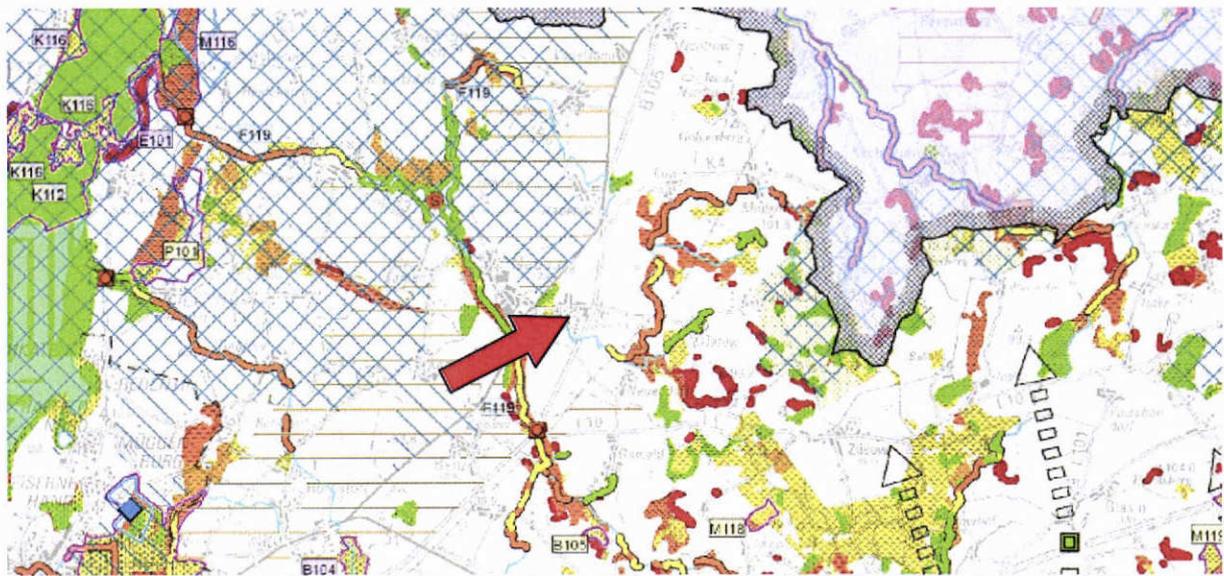


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008

In der weiteren Umgebung des Vorhabenbereiches sind mehrere Maßnahmen an Fließgewässern verzeichnet. Der Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Satzungsbereich gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope. Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im weiteren Umfeld ist mit der Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der ausreichenden Entfernung ausgeschlossen.



Abbildung 6: Vorhabenbereich im Zusammenhang mit geschützten Biotopen, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp „Strukturreiche ältere Kleingartenanlage“ - PKR. Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V Wertstufe von 2 in den Kategorien Regenerationsfähigkeit auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Die Kompensationswertzahl wird auf 2 festgesetzt (Spanne 2-3,5); wertsteigernde Faktoren sind nicht gegeben, da das Plangebiet von Wohnbebauung und Kleingärten umgeben ist. Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Die nicht versiegelten Freiflächen werden weiterhin als Nutz- und Ziergarten genutzt, insofern ergibt sich dort vorhabenbedingt keine maßgebliche Änderung des Status Quo im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Gleiches gilt infolge der ähnlichen Nutzungsart und -intensität des Geländes für mittelbare Beeinträchtigungen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche befindet sich ein z.T. älterer Baumbestand, der jedoch keinem gesetzlichen Naturschutz unterliegt, da es sich ausschließlich um Obstbäume (ohne Walnuss und Esskastanie) in Kleingärten handelt, die gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 und 4 NatSchAG M-V nicht gesetzlich geschützt sind. Deren etwaiger Verlust wird über den flächigen Biotopansatz gem. HZE M-V mit berücksichtigt.

Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von
 $2.400 \text{ m}^2 \times \text{KWZ } 2,5 \times \text{KF } 0,75 = \underline{4.500 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.

6. Kompensation und Eingriffsbilanz

Durch die Umsetzung der Planinhalte entsteht auf 2.400 m² eine vollständige Beseitigung der Biotopfunktionen. Die Umsetzung des Vorhabens generiert einen Eingriff von insgesamt 4.500 m² FÄQ.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt per Abbuchung von 4.500 m² Flächenäquivalent vom in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ lokalisierten Ökokonto VR-022 „Naturwald Roter See II“. Eine Reservierungsbestätigung vom 24.1.2018 liegt vor.

Merkblatt
-Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten -
Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

1. Vorbemerkung

- 1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen. Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GWL sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet. Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Einrichtungen der Gasstraßenbeleuchtung, Straßenkappen von Armaturen und Hinweisschilder sowie Flugmarkierungshauben.
- 1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsanforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instand gehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickungsgefahr.
- 1.3. Die GWL betreibt Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasnetze aus Stahl-, PVC- und PE-HD Röhren in verschiedenen Dimensionen.
- 1.4. Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GWL Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GWL rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Durch die GWL zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Infoblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GWL verlegen ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

0,40 - 1,00 m	in öffentlichem Grund,*
0,40 - 0,80 m	in privatem Grund.

* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m im öffentlichem Grund; aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.

In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstützen), die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrscheitel hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen. Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird. Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

0,20 m	bei Kreuzungen,
0,40 m	Bei Parallelverlegungen,
1,00 m	Bei Horizontalbohrungen.

Diese **Mindestabstände** dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen **nicht unterschritten** werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind **rechtzeitig mit GWL abzustimmen**.

Für PVC-Leitungen ergeben sich folgende Mindestabstände:

Die Mindestabstände betragen: Objekt:	Lichter Mindestabstand in m	
	Kreuzung	Parallelführung / Näherung
Wasser- und Abwasserleitung	0,2	0,6
Fernwärmeleitung	1,0	1,0
Stromkabel, Fernmeldekabel	0,6	0,6

Wurden bei Aufgrabungen Gasrohrmetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen enthalten sind, ist der zuständige Rohrnetzmeister der GWL sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GWL vorgenommen wurden.

4. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GWL sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GWL an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GWL ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmens direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

- 4.1 Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.
- 4.2 Gasleitungstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratten, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.
- 4.3 **In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden -Handschachtung!**
- 4.4 Vor Beginn von Rammarbeiten sind Gasleitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.
- 4.5 Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GWL rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.
- 4.6 Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.
- 4.7 Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Abstützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz von Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d.h. elektrisch leitenden Verbindungen, z.B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmänteln, Spundwänden oder anderen Stahl-bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.
- 4.8 Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.
- 4.9 Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GWL, wie Armaturen und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GWL vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.
- 4.10 Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, Schlitzlöcher vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Rohre übertragen werden.
- 4.11 Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, jeweils gültige Ausgabe).

- 4.12 Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GWL von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebssichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.
- 4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GWL kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GWL angefordert werden.
- 4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.
- 4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen -ZTVA-StB 89 -" sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

5. Maßnahmen bei Schadensfällen

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist zu unterlassen.
- 5.2 Gasgerüche und durch Erd- und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GWL

Telefon: 0800 / 4267343

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post- und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entstörungsdienst der GWL sind sofort zu verständigen.

Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).

- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlussleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmeister der GWL zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der GWL an der Baustelle zu verbleiben.
- **Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.**