

# Begründung

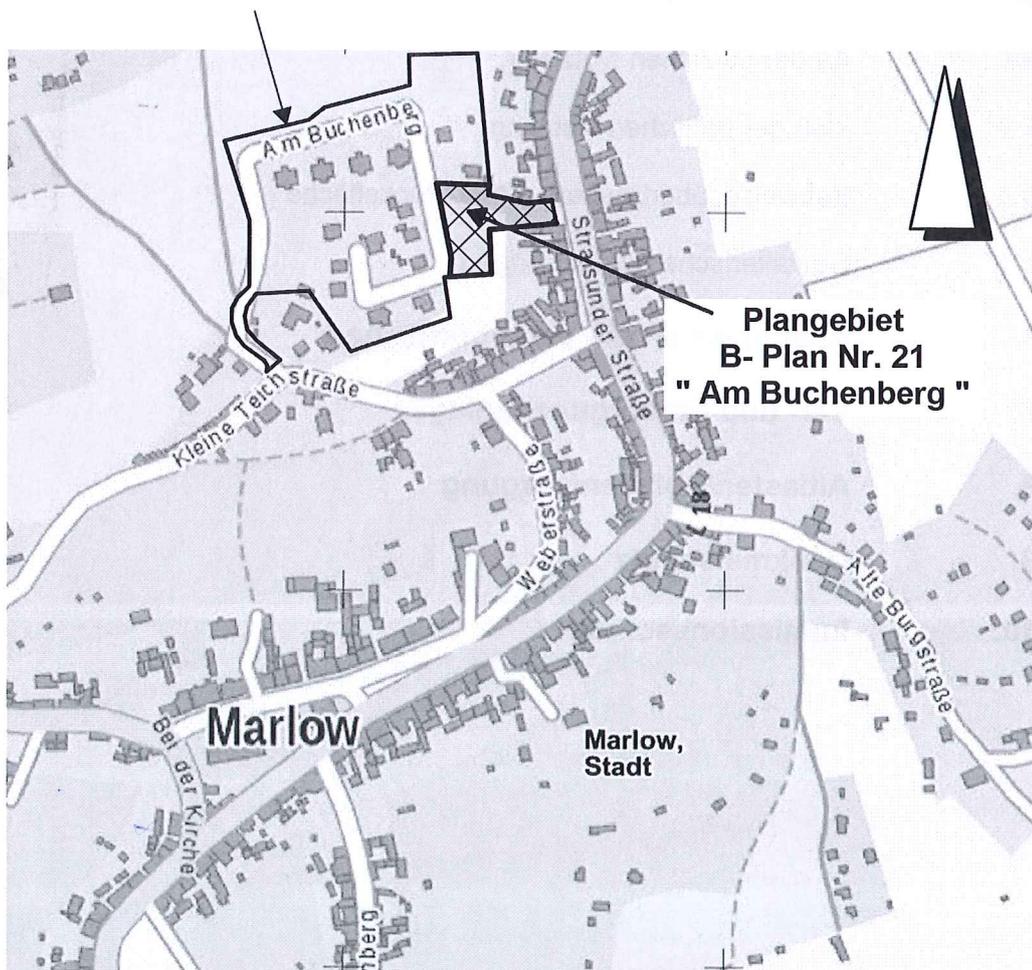
## zur Satzung der Stadt Marlow

### über den Bebauungsplan Nr. 21

### " Am Buchenberg "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Geltungsbereich  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2  
der Stadt Marlow



## Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Grundlagen der Planung**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planverfahren**
4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**
5. **Festsetzungen**
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**
7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
8. **Altlasten/Abfallentsorgung**
9. **Denkmalschutz**
10. **Immissionsschutz**

### Anlage

Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“  
Schalltechnische Begutachtung

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Buchenberg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Stadt Marlow  
Gemarkung Marlow, Flur 5

Plangeltungsbereich:  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Am Buchenberg“, die als Parkplatz mit Umfahrt und Anbindung an die Stralsunder Straße (Planstr. C) festgesetzt sind.

## 3. Planverfahren

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Marlow hat die Stadtverordnetenversammlung Marlow im Jahr 1991 die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 2 „Am Buchenberg“ beschlossen. Nach Rechtskraft der Planung im Jahr 1994 wurde das Baugebiet erschlossen und mit der Bebauung der Wohngrundstücke begonnen. Der vollständige Abschluss der Wohnbebauung erfolgte 2016. Der V+E- Plan hat im Bestand 16 Wohngebäude.

Bis auf die Realisierung der öffentlichen Parkplätze, die zur Entlastung des ruhenden Verkehrs für die Anlieger der Stralsunder Straße errichtet werden sollten, hat der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag vereinbarten Leistungen erbracht. Aufgrund der Insolvenz steht der Vorhabenträger nicht mehr für eine Pflichterfüllung zur Verfügung.

Durch den Wegfall des Vorhabenträgers ist der V+ E- Plan insoweit funktionslos geworden, da die Stadt keine Möglichkeit besitzt, in die Planung einzugreifen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. **Es besteht die Absicht, die Fläche des ursprünglich vorgesehenen Parkplatzes für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen und als Ersatz dafür im Bereich der vorhandenen Baulücke an der Stralsunder Straße den Bau eines öffentlichen Parkplatzes vorzusehen.**

Da die Umsetzung der neuen Planungskonzeption auf unabsehbare Zeit nicht verfolgt werden kann, soll der V+E- Plan aus dem Jahr 1994 für den Bereich, der durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes beansprucht wird, **durch einen Bebauungsplan ersetzt** werden. Hierbei wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Auf die Möglichkeit der Aufhebung des gesamten V+E- Planes wird verzichtet, um die schutzwürdigen Planfestsetzungen für die Bestandsbebauung zu erhalten.

Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies auch, da gemäß §13a

Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

**BEGRÜNDUNG:**

Nationale und internationale Schutzgebiete sind von der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches nicht betroffen, entsprechend sind negative Auswirkungen auf deren Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsziele von vornherein ausgeschlossen. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder dessen angrenzendem Umfeld nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Planung greift im Wesentlichen eine im Vorhabenbezogenen B-Plan als Parkplatz festgesetzte Fläche auf und soll der Umgebung entsprechend der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Die betreffenden Flächen wurden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der alten Planung entsprechend berücksichtigt. Die (alte) Festsetzung als Parkplatz generiert eine deutlich größere Vollversiegelung als die (neue) Festsetzung der Wohnnutzung mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4. So ergibt die Neuplanung gegenüber der alten Planung einen geringeren Eingriff, der insofern über die alte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bereits gedeckt ist.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt einer Wohnnutzung erheblich geringer als die eines Parkplatzes. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich im Vergleich zur Anlage eines Parkplatzes durch die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung erhebliche Vorteile, da mit den entstehenden Gebäuden und Hausgärten neue Lebensräume einiger vom bes. Artenschutz erfassten Tierarten (insb. Fledermäuse, Vögel, ggf. Amphibien) geschaffen werden können. Mit der Anlage eines Parkplatzes ist dies hingegen nicht möglich.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Am Buchenberg“ zugunsten einer ergänzenden Wohnbebauung ersetzt werden.

**Das umfasst im Einzelnen:**

- den Wegfall des Parkplatzes mit Umfahrt und Anbindung Stralsunder Straße ( Planstraße C ),
- die Ausweisung von Bauflächen für eine ergänzende Wohnbebauung im Wohngebiet unter Berücksichtigung eines rückwärtigen Erschließungsweges für Anlieger.
- Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes im Bereich der vorhandenen Baulücke an der Stralsunder Straße als Ersatz für den Wegfall des Parkplatzes im Wohngebiet.

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind 1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig, gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Plangebiet ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

<b><u>als unterer Bezugspunkt</u></b>	gilt die der Gebäudemitte zugeordnete Höhenlage der Verkehrsfläche der Straße „Am Buchenberg“,
<b><u>als obere Bezugspunkte,</u></b>	gelten die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die eingetragene Leitungstrasse ist dabei von einer Bebauung freizuhalten. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

#### Hinweis:

Bei eventuellen Aufschüttungen aufgrund des Geländehöhenunterschieds in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden handelt es sich um nichtselbstständige Aufschüttungen, die nach der Rechtsprechung in M-V abstandsflächenrelevant und somit im 3 m Grenzabstand unzulässig sind.

### 5.4. Gestalterische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So werden als zulässige Dachform das Pultdach, das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 25-48° möglich sein.

### 6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 21 „Am Buchenberg“ ist wie folgt gewährleistet:

Von der Stralsunder Straße führt ein 3,5 m breiter öffentlicher Erschließungsweg für Anlieger zum Baugrundstück WA 1 und dient gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung der Häuser Nr. 46, 48 und 50 in der Stralsunder Straße.

Für Baumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

### 7. Ver- und Entsorgungsanlagen

#### **Wasserversorgung**

##### ° **Trinkwasserversorgung**

Die Stadt Marlow wird über ein bestehendes Wasserversorgungssystem versorgt.

In der Stralsunder Straße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## **Abwasserentsorgung**

### **° Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Marlow- Bad Sülze betreibt in Marlow ein zentrales Abwassernetz. Das Abwasser wird zur Aufbereitung in die Abwasserreinigungsanlage Marlow- Bad Sülze weitergeleitet. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

### **° Niederschlagswasserableitung**

Die Stadt Marlow hält für die Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen eine zentrale Regenwasserleitung vor, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohngebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal in den vorhandenen Vorfluter abzuleiten. Damit unterliegt die Regenwasserableitung der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Verbänden und Behörden abzustimmen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

## **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich 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 befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH.

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. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten (siehe Anlage).

## 8. Altlasten/ Abfallentsorgung

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

### Nachrichtliche Übernahme

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist.

Andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers nur ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis oder -schleife nicht realisiert werden kann (siehe DGUV Information 214-033). Die ausnahmsweise zulässigen Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10,00 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume müssen frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."

### Das bedeutet:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr (Einbahnstraßen) müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten.

Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,00 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen, Betriebsgelände sowie Sackgassen/Stichwege ohne Wendemöglichkeit befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 (5) der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

*„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“*

Ein Befahren der Erschließungsstraße ist nach aktuellem Planstand ausgeschlossen.

Die Abfallbehälter, -säcke und ggfs. Sperrmüll des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 sind am Tag der Leerung/ Abholung am Straßenrand der Stralsunder Straße bzw. der Straße „Am Buchenberg“ so aufzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

## 9. Denkmalschutz

### BAUDENKAMLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

### BODENDENKMALE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

### Hinweise bei Zufallsfunden

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

## 10. Immissionsschutz

Die Stellplätze des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen PKW-Anwohner-Parkplatzes für 16 PKW sind ebenerdig im Niveau der Einfahrt Stralsunder Straße, von der die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt, anzulegen.

Um eine rechtssichere Bewertung der Geräuschsituation vornehmen zu können, wurde durch ein fachkundiges Ingenieurbüro „Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH“ eine schalltechnische Begutachtung auf Grundlage der DIN 18005/1 erarbeitet. In der Begutachtung wurde festgestellt, dass die berechneten Beurteilungspegel an allen Immissionsorten deutlich den Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl am Tag als auch für die Nacht unterschreiten. Die Schalltechnische Begutachtung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 04.09.2019

Ausgefertigt am: 11.09.2019



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

### Hinweise und Pflichten

#### So lassen sich Schäden vermeiden

**Um Schäden an Versorgungsanlagen für Strom, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikation zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:**

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und seine Mitarbeiter und gegebenenfalls Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

#### **Der Bauunternehmer ist verpflichtet,**

rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der HanseGas GmbH durch Anforderung von Leitungsplänen, sich Auskunft über die Lage der im Arbeitsbereich befindlichen Versorgungsanlagen einzuholen sowie aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Versorgungsanlagen durch Probeaufgrabungen festzustellen. Sollten sich Differenzen zwischen den Planunterlagen und der Örtlichkeit ergeben, ist die weitere Vorgehensweise mit der HanseGas GmbH abzustimmen.

#### Lage der Versorgungsanlagen

Die HanseGas GmbH betreibt Versorgungsanlagen sowohl auf öffentlichem als auch privatem Grund. Die Leitungen haben in der Regel folgende Überdeckung:

#### Überdeckung der Leitungen

**0,40 – 0,80 m auf privatem Grund**  
**0,40 – 1,00 m auf öffentlichem Grund**  
**1,00 – 1,50 m bei Wasserleitungen**  
**0,80 – 1,20 m bei Gasfernleitungen**  
**bis 1,20 m auf landwirtschaftlicher Nutzfläche**

In den Leitungen sind Einbauten vorhanden, die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrscheitel hinaus zum Teil bis zur Geländeoberfläche reichen. Folgende Mindestabstände zu Leitungen und ihren Einbauten dürfen ohne Zustimmung von der HanseGas GmbH nicht unterschritten werden. Art und Umfang eventuell erforderlicher Schutzvorkehrungen sind rechtzeitig mit der HanseGas GmbH abzustimmen.

#### Mindestabstände zu Leitungen und ihren Einbauten

##### Für erdverlegte Versorgungsanlagen:

**0,10 m bei Kreuzungen**  
**0,20 m bei Parallelverlegungen**

Zwischen PE-Leitungen und Kabeln über 1 kV, sowie bei Gas-Hochdruck- sind die doppelten und bei Wärmeleitungen die dreifachen Mindestabstände einzuhalten. Gasfernleitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt. Hier gelten noch größere Mindestabstände, die im Einzelfall mit der HanseGas GmbH abzustimmen sind.

##### Für Freileitungen:

**1,00 m bei Freileitungen bis 1 kV**  
**3,00 m bei Freileitungen von 1 kV bis 60 kV**  
**über 60 kV erfolgen die Angaben vom zuständigen Netzbetreiber**

**Maßnahmen****Schutz und Sicherheit gehen vor****Einsatz von Baugeräten**

Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist und die Abstände zu Freileitungen eingehalten werden. In unmittelbarer Nähe von Leitungen darf Boden nur in Handschachtung ausgehoben werden.

**Leitungstrassen**

Leitungstrassen mit nicht tragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z.B. durch Baggermatratzen) mit Baufahrzeugen befahren werden.

**Ramm- und Bohrarbeiten**

Vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten sind Leitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen bei Vortrieb- und Ziehvorgängen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von Guss-, PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.

**Freigelegte Versorgungsleitungen**

Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der HanseGas GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Insbesondere bei Wärmeleitungen ist die Gefahr des Ausknickens durch Wärmespannungen zu beachten. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Rohre übertragen werden.

**Kathodischer Rohrschutz**

Um den kathodischen Rohrschutz von Leitungen nicht zu gefährden, dürfen keine elektrisch leitenden Verbindungen zu metallischen Gasrohrleitungen hergestellt werden.

**Wärmequellen**

Wärmequellen sind aus dem Bereich von Versorgungsanlagen fernzuhalten.

**Zugänglichkeit von Versorgungsanlagen**

Im Baustellenbereich befindliche Versorgungsanlagen (erkennbar durch Straßenkappen, Hinweisschilder u. ä.) müssen jederzeit zugänglich sein und bedienbar bleiben. Dies gilt auch bei Asphaltierungsarbeiten.

Über Versorgungsanlagen dürfen Baustelleneinrichtungen, Baumaterial, Bodenaushub und ähnliches nur nach vorheriger Zustimmung mit der HanseGas GmbH für einen begrenzten Zeitraum gelagert werden. Die Zustimmung wird bei PVC- und Gussleitungen nicht gegeben. Bei Erfordernis muss die Leitungstrasse sofort nach erster Aufforderung durch die HanseGas GmbH, vom Verursacher auf dessen Kosten geräumt werden.

**Überbauungen/Bepflanzungen**

Jegliches Überbauen von Leitungen einschließlich der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Auch die Herstellung vollständig geschlossener gasundurchlässiger Oberflächen bis an Gebäudeaußenwände ist nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen im Bereich von 2,5 m sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen mit der HanseGas GmbH abzustimmen.

**Verfüllung der Baugrube und Verdichtung des Bodens**

Die Leitung muss mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm allseitig mit verdichtungsfähigem, steinfreiem Boden umgeben sein. Die Rohrlage darf nicht verändert und die Umhüllung bzw. Wärmeisolierung nicht beschädigt werden. Der eingebrachte Boden ist bis zu 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellem Gerät zulässig.

**Trassenwarnband**

Trassenwarnband muss ca. 40 cm über dem Scheitel der Leitung verlegt werden. Trassenwarnband für die jeweilige Leitungsart kann bei der HanseWerk GmbH angefordert werden.

**Gasströmungswächter**

In Hausanschlussleitungen werden in zunehmendem Umfang Gasströmungswächter eingebaut.

Dadurch kann es selbst bei schweren Beschädigungen dazu kommen, dass nur ein geringer Gasaustritt festgestellt wird.

Beachten Sie bei jeder Beschädigung die obigen Hinweise und informieren Sie uns sofort.

**Vorgehensweise****Was tun bei Schadensfällen?**

**Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr!**

**Vorsicht bei Schäden an Biogasleitungen!**

**Gase aus der biologischen Erzeugung können neben Methan auch Kohlenstoffdioxid und Schwefelwasserstoff enthalten.**

**Kohlenstoffdioxid kann den Sauerstoff in der Atemluft verdrängen, das Einatmen von Schwefelwasserstoff gefährdet die Gesundheit.**

**Brände nur in Absprache mit Feuerwehr und Netzbetreiber löschen.**

**Im Netz erdungebaute Armaturen werden nur vom Fachpersonal des Netzbetreibers bzw. in Absprache bedient.**

**Bei Schäden sind sofort folgende Vorkehrungen zur Verminderung von Gefahren zu treffen:**

- Arbeiten im Bereich der Schadenstelle sofort einstellen
- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit der HanseGas GmbH abstimmen
- Eine verantwortliche Person der bauausführenden Firma muss bis zum Eintreffen der HanseGas GmbH an der Schadenstelle bleiben

**Bei ausströmendem Gas besteht akute Zündgefahr, deshalb außerdem:**

- Funkenbildung vermeiden
- Nicht rauchen
- Keine offenen Flammen gebrauchen
- Keine elektrischen Anlagen bedienen
- Sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen. Falls Gas eingetreten ist, ist für ausreichende und gefahrlose Lüftung zu sorgen
- Bei angrenzenden Gebäuden sind Fenster und Türen zu schließen, um einen Gaseintritt zu verhindern. Hierbei ist die Windrichtung zu beachten.

**Bei Schäden an Wärmeleitungen besteht durch ausströmendes Heizwasser Verbrühungsgefahr.**

**Informationspflicht****Meldung bei Schadensfällen**

**Jede Beschädigung von Versorgungsanlagen ist bei der HanseWerk AG sofort unter der folgenden Rufnummer mit genauer Angabe des Schadensortes und der Schadensart zu melden.**

**Hier melden Sie den Schaden**

**HanseGas GmbH Störungsannahme**

**0385-589 75 075**

**HanseGas GmbH**  
Am Koppelberg 15  
17489 Greifswald