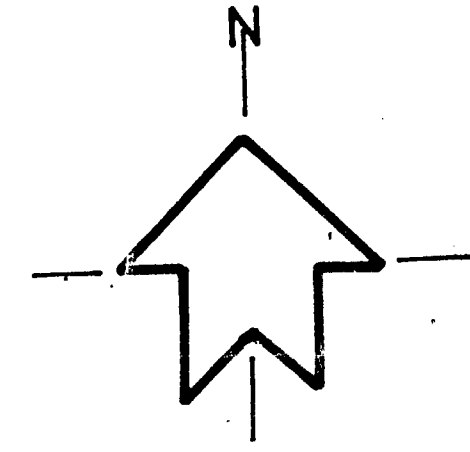


NEEBERG / GEMEINDE KRUMMIN

ZEICHENERKLÄRUNG

VERFAHRENSVERMERKE

WUSSOW
DER BÜRGERMEISTER

GÄRTEN



UPEG
 Ustetern Projektentwicklungsgees. mbH
 Kernastraße 16 · D · 17449 Trassenheide
 Tel: (036371) 28100 · Fax: (036371) 20920

ENTWURF- UND AUSLEGUNGSFASSE: 6% DATUM: 2.9.97 GEF.: Klaus Lange B-0953-96 MASSTAB: 1:1.000
SATZUNGSFASSE: 2.9.97 BERATENDER: Klaus Lange Ing. B-0953-96

[illegible]

20 QM STRAUCHPFLANZUNG (2 x VERPLANZTE QUALITÄT)
1 BAUM (2 x VERPFLANZT, STAMMUMFANG 12 - 14)
AUS VORWIEGEND EINHEIMISCHEN UND STANDORTTYPISCHEN GEHÖLZEN VORZUNEHMEN.

TEILPLANGEBIETE DES ÜBERPLANEN GEBIETES SIND HOCHWASSERGEFÄHRTET. ES MUSS GEMÄSS DEM "GENERALPLAN KÜSTEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ IN MECKLENBURG - VORPOMERN" MIT EINEM BEMESSUNGSHOCHWASSERSTAND (BHW) VON 1,80 M ÜBER HN GERECHNET WERDEN.

FÜR TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE, DIE BEBAUT WERDEN SOLLTEN HAT DIE UNTERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DER BAULICHEN ANLAGEN MINDESTENS 1,80 M ÜBER HN ZU BETRAGEN.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR

**Klarstellungssatzung mit Erweiterungen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

des Dorfes N E E B E R G

in der Gemeinde Krummin

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung 02/97

Die Gemeinde Krummin gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

Sie liegt auf der Insel Usedom in einer mittleren Entfernung von 3 km von der Stadt Wolgast.

Die Gemeinde Krummin hat mit Stand 30.09.1996 235 Einwohner, davon leben 114 Einwohner im Dorf Neeberg und 127 Einwohner im Dorf Krummin.

Da die Gemeinde Krummin selbst keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen hat, ist die Entwicklung auf einen angemessenen Eigenbedarf abzustellen.

Die Gemeinde Krummin möchte mit Erstellung der Satzung Flächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs bereitstellen.

Das vorhandene Flurkartenmaterial im Maßstab 1: 1000 wurde durch Vorortbegehungen im Bestand ergänzt.

Bezogen auf den Wohnungsbau sollte der Zuwachs max. 20% zum vorhandenen Wohnungsbestand betragen.

Dies bedeutet, daß ein Wohnraumzuwachs von 15 - 20 Wohnungseinheiten verträglich wäre.

Entsprechend dem aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (Stand 04/96) befindet sich die Gemeinde Krummin im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom und im Tourismusentwicklungsraum.

In der Planzeichnung werden dargestellt:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- geplante Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG mit der Festsetzung, daß auf diesen Flächen ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß errichtet werden dürfen

Aufgrund der Planungen der Gemeinde stellt sich der voraussichtliche Zuwachs an Wohnungseinheiten wie folgt dar:

- | | |
|---|------------------------|
| - nördlich der Kreisstraße Nr. 27
(Flurstücke 241 und 242) | - max. 3 Wohneinheiten |
| - nördlich der „Drift“
(Flurstück 139, Teilfläche
aus Flurstück 140) | - max. 4 Wohneinheiten |
| - südlich der „Drift“
(Teilflächen der Flurstücke
78, 79/1, 80 und 125) | - max. 5 Wohneinheiten |

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Netz.
Die Abwässer werden in die Containerkläranlage in Krummin eingeleitet.

Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Hinweise des LK OVP, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Naturschutz

Folgende Festsetzungen wurden auf die Planzeichnung übernommen:

Im Gemeindegebiet ist der vorhandene Gehölzbestand ab einem Stammumfang von 50 cm, in 1.30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt zu setzen.

○ Ausnahmegenehmigungen sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Eingriff in den Baumbestand ist auf ein Minimum zu reduzieren.
Alle Handlungen die zu einer Beseitigung, Zerstörung oder Schädigung (z.B. Schaffung von Zufahrten zu Grundstücken) des Alleencharakters führen sind verboten. Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich sind untersagt.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind zum Schutz der Gehölzbestände die DIN 18920 und RAS - LG 4 anzuwenden.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(grünordnerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Ziff. 6 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 LBauO M-V).

Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen zu verwenden.

○ Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG).

In Abhängigkeit der Flächenversiegelungen auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

- 20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
- 1 Baum (2x verpflanzte, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Für Bauvorhaben im 200 Meter - Bereich wurde für den gesamten Satzungsbereich eine Ausnahmegenehmigung nach § 7 des 1. NatSchG M-V beantragt.

Die Ausnahmegenehmigung ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde,
Abt. Wasserwirtschaft

Teilgebiete des überplanten Gebietes sind hochwassergefährdet. Es muß gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern“ mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 1,80 m über HN gerechnet werden.

Grundsätzlich sollte deshalb die weitere Bebauung auf einem Gelände mit natürlichem Höhenniveau > BHW errichtet werden. Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen befinden sich auf einem oberhalb des BHW liegenden Höhenniveau (ca. 5 - 7 m über HN) und sind deshalb als hochwassersicher einzustufen.

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Über Ausnahmen vom Verbot des § 89 Abs. 1 entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Die Ausnahmegenehmigung wird zur Verfahrensakte genommen.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes für geplante Wohngebäude wurde folgende Festsetzung zusätzlich auf die Planzeichnung übernommen:

Für Teilflächen der Grundstücke, die bebaut werden sollen hat die Unterkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen mindestens 1,80 m über HN zu betragen.

Hinweis des LK OVP, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Immissionsschutz

Um dem Entstehen späterer Immissionskonflikte entgegenzuwirken, sind bei den beabsichtigten Lückenbebauungen die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.

Hinweis des LK OVP, Gesundheitsamt

Die Bereitstellung von einwandfreiem Trinkwasser in geforderter Menge und bei ausreichendem Druck ist sicherzustellen.

Hinweis des LK OVP, SB Straßen- und Verkehrsflächen

Neu geplante Anbindungen sowie der Ausbau vorhandener Anbindungen an die Kreisstraße OVP 27 sind mit dem Bauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen.

Hinweis des LK OVP, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen und ist vorzugsweise auf den jeweiligen Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu versickern.

Hinweis des LK OVP, Umweltamt, Untere Abfallbehörde und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfallwirtschaft

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf-ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Hinweise des LK OVP, Bauordnungsamt

1.
Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2.
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück selbst liegen.
3.
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.

4.

Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. (Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr im Bauantragsverfahren)

5.

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1 - 2 Stpl.)

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend § 4 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1994 einzuhalten.

Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße. Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1990 (BGBl. I, S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schiffszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hinweise des Amtes für Landwirtschaft Ferdinandshof

Der vorliegende Entwurf hat zur Zeit keine Auswirkungen auf ein Flurneuordnungsverfahren.

Es wird aber zu bedenken gegeben, daß, falls mit dem Bau von Wohneinheiten begonnen werden soll, die eventuell bestehenden Pachtverhältnisse zu beachten sind. Der Baubeginn ist rechtzeitig abzustimmen.

Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz - Munitionsbergungsdienst

Das benannte Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Hinweis der Deutschen Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.

Konkrete Angaben erfolgen bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes (Zusatz Gemeinde: bzw. im konkreten Bauantragsverfahren).

Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Der Zweckverband ist bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohngebiete einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

Hinweis der HEVAG Greifswald

In den Ortslagen befinden sich zahlreiche Elt-Versorgungsanlagen der HEVAG (0,4kV-Kabel, 0,4+20kV-Freileitung, Kabelverteilerschränke u. Trafostationen).

Für jedes Bauvorhaben, auch für Baum- u. Strauchpflanzungen sind rechtzeitig Standortgenehmigungen formlos schriftlich mit Lageplan zu beantragen.

Baufreimachungsmaßnahmen oder Elt - Erschließungen sind nach Vertragsabschluß mit ca. 24 Wochen Bearbeitungszeit in den weiteren Planungen einzukalkulieren.

Krummin im Februar 1997

Der Bürgermeister

