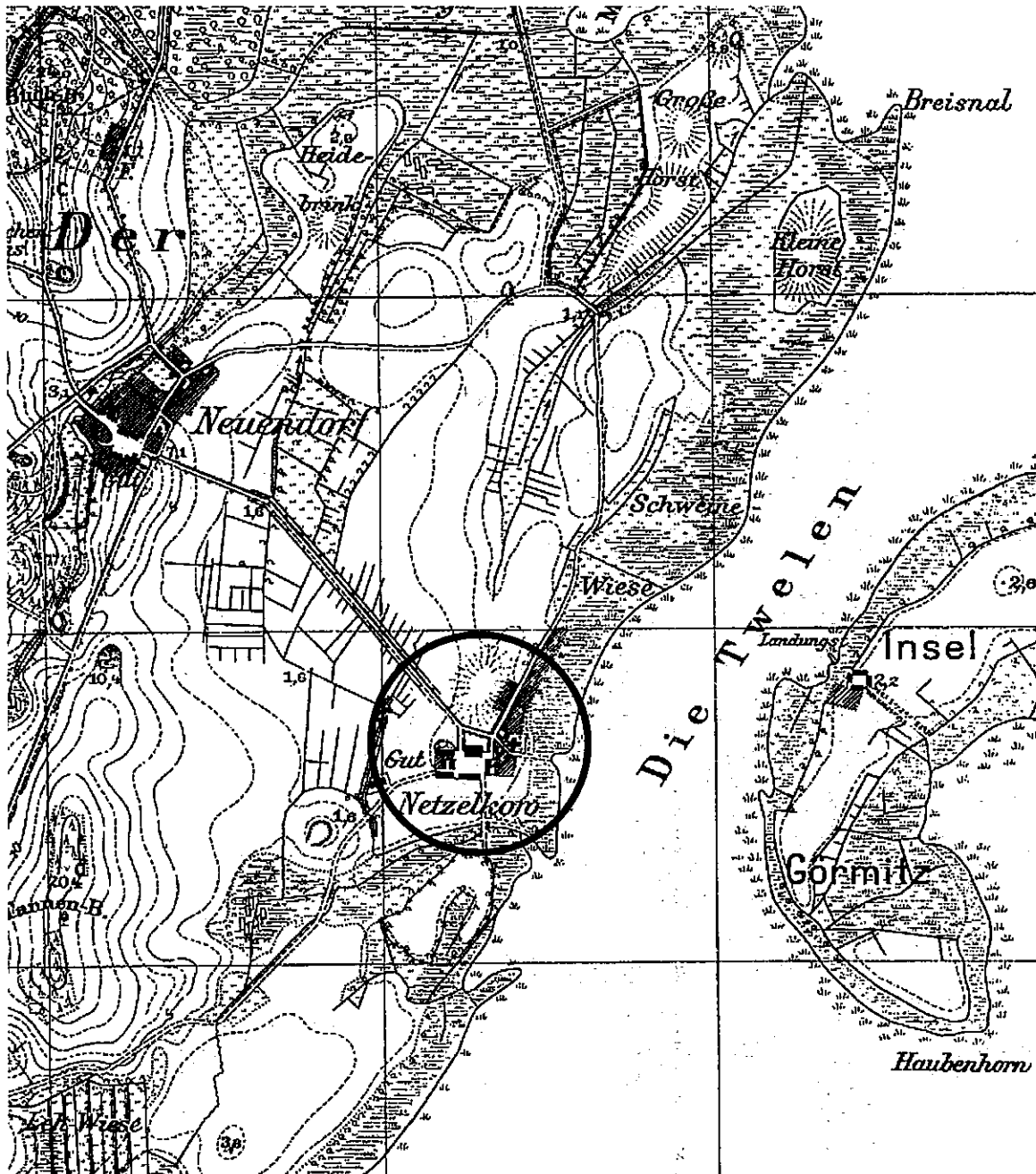


# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE LÜTOW ORTSTEIL NETZELKOW



**BEGRÜNDUNG**

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER GEMEINDE LÜTOW  
ORTSTEIL NETZELKOW**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftraggeber:** Gemeinde Lütow  
Landkreis Ostvorpommern

**Bearbeitung:** Dipl.- Ing. Eveline Schütze  
Dipl.- Ing. Beate Wagner  
  
Arch. für Stadtplanung  
Ziegelbergstraße 8  
17033 Neubrandenburg

**Stand:** Dezember 2007

## Inhalt

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Bestandsangaben
  - Lage im Raum
  - Nutzungs- und Ortsstruktur
  - Erschließung
5. Planungsvorgaben
  - Strukturentwicklung
  - Erschließung
  - Umweltschutz
  - Begründung der Festsetzungen
  - Naturräumlicher Ausgleich

Anlage: Übersicht der Aufnahme festpunkte des Kataster- und Vermessungsamtes,  
Landkreis OVP

---

### 1. Grundlagen

Die Gemeinde Lütow erlässt eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Netzelkow nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbauländerleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
6. die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss zur Satzung durch die Gemeindevertretung vom 18.11.03
2. die im Amt Am Peenestrom vorhandenen Flurkarten der Fluren 4 und 6 der Gemarkung Neuendorf vom 20.04.2004 mit Ergänzung der Bebauung nach Ortsbegehung (nicht eingemessen), Abgleich des Katasterbestandes am 27.07.07
3. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
4. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
5. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 29.09.97
6. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
7. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Sept.1998
8. Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999
9. Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
10. Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG) vom 22.10.2002 in der jetzt gültigen Fassung
11. Gesetz zur Neuregulierung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002. (BGBl. S. 1193).
12. Bauvoranfragen

## 2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Lütow und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Netzelkow klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner am Ortsrandbereich befindlicher Grundstücke abzurunden.

Konkrete Bauvoranfragen gab es in der Vergangenheit vor allem für Grundstücke im Bereich der gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen.

Die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können und die städtebauliche Ordnung auch zukünftig zu gewährleisten.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

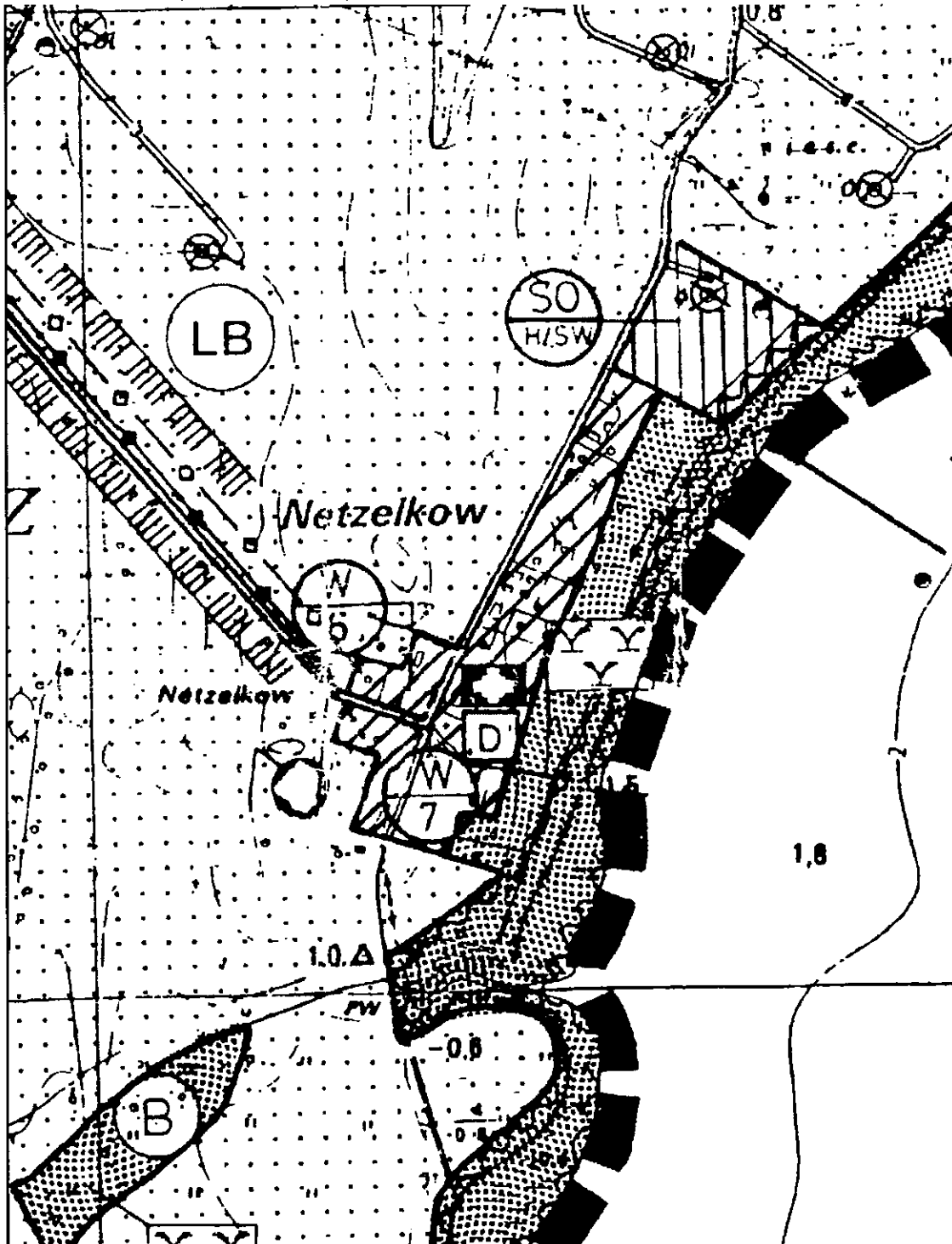
- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Gemeinde Lütow verfügt seit dem 23.09.1998 über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Die mit der Satzung festgelegten Grenzen des Innenbereiches für den Ortsteil Netzelkow entsprechen den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung und stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB.

Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)



### 3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen. Das betrifft insbesondere die Einbeziehung der baulichen Anlagen entlang der Ortsdurchfahrt und die anstelle der ehemaligen Gutsanlage heute vorhandene Siedlungsbebauung, die baulich ergänzt und die Dorfstruktur in diesem Bereich abgerundet werden soll. Die westlich des Wegeflurstückes 48 vorhandenen Ferienhäuser verbleiben im Außenbereich, da weder Nutzung noch Baustrukturen einen Zusammenhang erkennen lassen. Es befinden sich Flurstücke der Flur 6 sowie das Flurstück 47/2 der Flur 4 der Gemarkung Neuendorf in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Netzelkow.

### 4. Bestandsangaben

#### Lage im Raum

Geographisch liegt die Gemeinde Lütow im Westen der Insel Usedom auf der ca. 5 km langen und bis zu 2 km breiten Halbinsel Gnitz am Achterwasser.

Die Gemeinde Lütow grenzt im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek. Im Norden grenzen die Gemeinden Krummin und Zinnowitz an.

Benachbarte Orte sind Zinnowitz (ca. 5 km nördlich), Zempin (ca. 6 km nordöstlich), Trassenheide (ca. 9 km nordwestlich) und Krummin (ca. 8 km westlich).

Die Entfernung zu der auf dem Festland gelegenen, über eine Klappbrücke mit der Insel Usedom verbundenen Stadt Wolgast, beträgt ca. 10 km. Wolgast übernimmt als Mittelzentrum der Region auch für die Gemeinde Lütow Dienstleistungsfunktionen des gehobenen und längerfristigen Bedarfs.

Die ca. 37 km entfernte Kreisstadt Anklam übernimmt überwiegend Verwaltungsfunktion. Mit 50 Einwohnern (16.07.07) ist Netzelkow der kleinste von 3 Orten der Gemeinde Lütow mit insgesamt 368 Einwohnern. Am östlichsten auf der Halbinsel Gnitz gelegen grenzt der Ort in weniger als 200 m an die Twelen / Achterwasser an.

#### Nutzungs- und Ortsstruktur

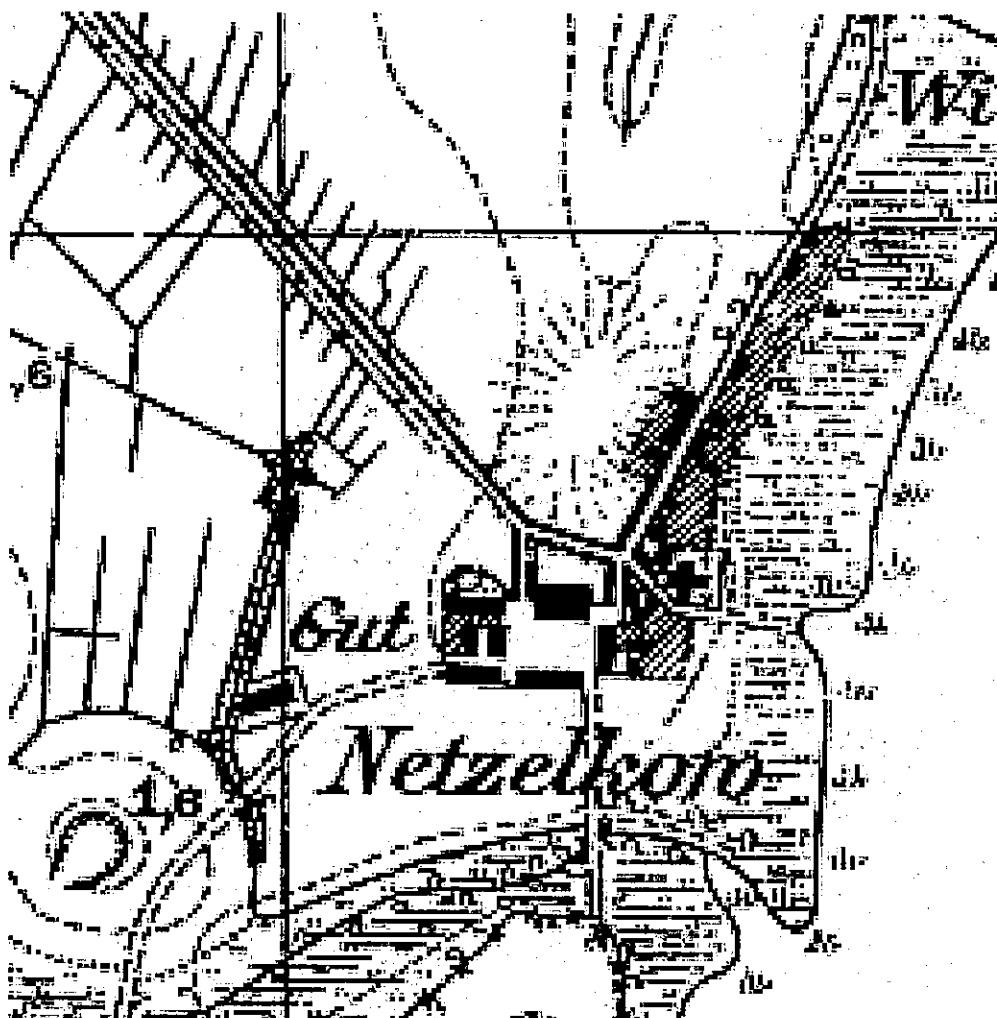
Am 19. November 1367 wurde im Kloster Pudagla eine Urkunde für „Wedekin Lepel aud Neuendorf gesessen“ ausgestellt.

Das Dorf war ein Lehn-Rittergut. Eng verbunden mit dem Ort Neuendorf ist der Ortsteil Netzelkow, da auch Netzelkow ein Lehn-Rittergut war. In diesen Orten wurde überwiegend Landwirtschaft betrieben.

Die älteste Bausubstanz ist die Netzelkower Kirche, die unter Denkmalschutz steht.

Verwaltet wird die Gemeinde über das Amt Am Peenestrom.

Historisches Messtischblatt von 1936



Die ausgeprägte Gutsdorfstruktur von vor 1945 hat ihre Hauptentstehungszeit vermutlich im 19. JH. Die straßenbegleitenden Katen und Bauernhäuser prägen das Dorfbild noch heute entlang der parallel zum Twelen- Ufer verlaufenden Erschließungsstraße. Der Gutshof ist jedoch bis auf eine alte Feldscheune außerhalb des Ortes in der westlichen Gemarkung und die althergebrachten Gutshofwege (Kopfsteinbefestigung) verschwunden. Auf den historischen Bauplätzen wurden einige Ferienhäuser bzw. ein Siedlergehöft der 50'er Jahre errichtet. Die „neue Bebauung“ hat sich an den Erschließungswegen orientiert, die auch flurstücksseitig hergestellt sind.

Um die Kirche, inmitten des Straßendorfbildes gelegen, gruppiert sich der Schwerpunkt der älteren Bausubstanz. Entlang dieser Erschließungsstraße wurden und werden bereits Lückenbebauungen in Anpassung an die Umgebung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung errichtet. Die Haupthäuser befinden sich traufseitig zur Erschließungsstraße.





Lage im Raum, M ca. 1: 50.000

### Erschließung

Die Gemeinde ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Über die Kreisstraße OVP 29 sind ab Neuendorf in 5 km Entfernung das Unterzentrum Zinnowitz und die Bundesstraße B 111 zu erreichen. Neuendorf liegt 1 km westlich von Netzelkow. Diese Verbindung ist eine gemeindliche Straße.

Die derzeitigen Führungen des innerörtlichen Verkehrs sind gut, jedoch qualitativ noch zu verbessern.

Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen ist eine öffentliche Zuwegung vorhanden.

Die Wasserversorgung des Ortes Netzelkow erfolgt zu den Festlegungen des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ aus der Wasserfassung Zinnowitz. Für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung kann in Menge und Qualität ausreichend Trinkwasser bereitgestellt werden.



Die zentrale abwasserseitige Erschließung wurde Ende 2006 für den gesamten Geltungsbereich der Satzung realisiert. Die häuslichen Abwässer werden der Kläranlage Zinnowitz zugeführt.

Die Elektroenergieversorgung ist stabil und wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist gegeben.

Die Twelen sind ein Gewässer I. Ordnung. Dieses Oberflächengewässer ist im Uferbereich über 200 m Breite zu schützen. In diesem Schutzstreifen befinden sich große Teile der vorhandenen Ortslage von Netzelkow. Vor Satzungsbeschluss wird die Ausgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung aus dem Gewässerschutzstreifen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

## 5. Planungsvorgaben

Unter Berücksichtigung auch ihrer touristischen Funktion (Tourismusentwicklungsraum) plant die Gemeinde, bisherige Außenbereichsflächen für den längerfristigen Wohnbedarf auszuweisen. Die Ortsstruktur soll in ihren historischen Grenzen gefestigt werden. Dies soll auch die vorhandenen und geplanten (zentrale Entwässerung) Infrastrukturen besser ausnutzen. Die Ortsabrundung schafft somit eine geringe Entwicklungsreserve für Wohnbauten, die sich am Eigenbedarf der Gemeinde orientiert (Haushaltsteilungen) bzw. zum Sonderwohnen in der besonders reizvollen landschaftlichen Lage von Netzelkow geeignet ist.

Die bisherige Entwicklung der Gemeindebevölkerung von 333 am 30.06 1992 (aus FNP) auf derzeit 368 lässt einen leicht steigenden Trend erkennen.

Dies ist zurückzuführen auf die Tendenz zum ländlichen Wohnen, eine steigende Mobilitätsbereitschaft sowie die Nähe zu den zentralen Orten Wolgast und Zinnowitz.

Um der steigenden Nachfrage zu entsprechen, soll sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes auch zukünftig bedarfsorientiert vollziehen:

1. durch die Sanierung des Bestandes und
2. durch den individuellen Wohnungsneubau in niedriggeschossiger Bauweise auf Lückenstandorten bzw. strukturergänzend und -abrundend.

### Strukturentwicklung

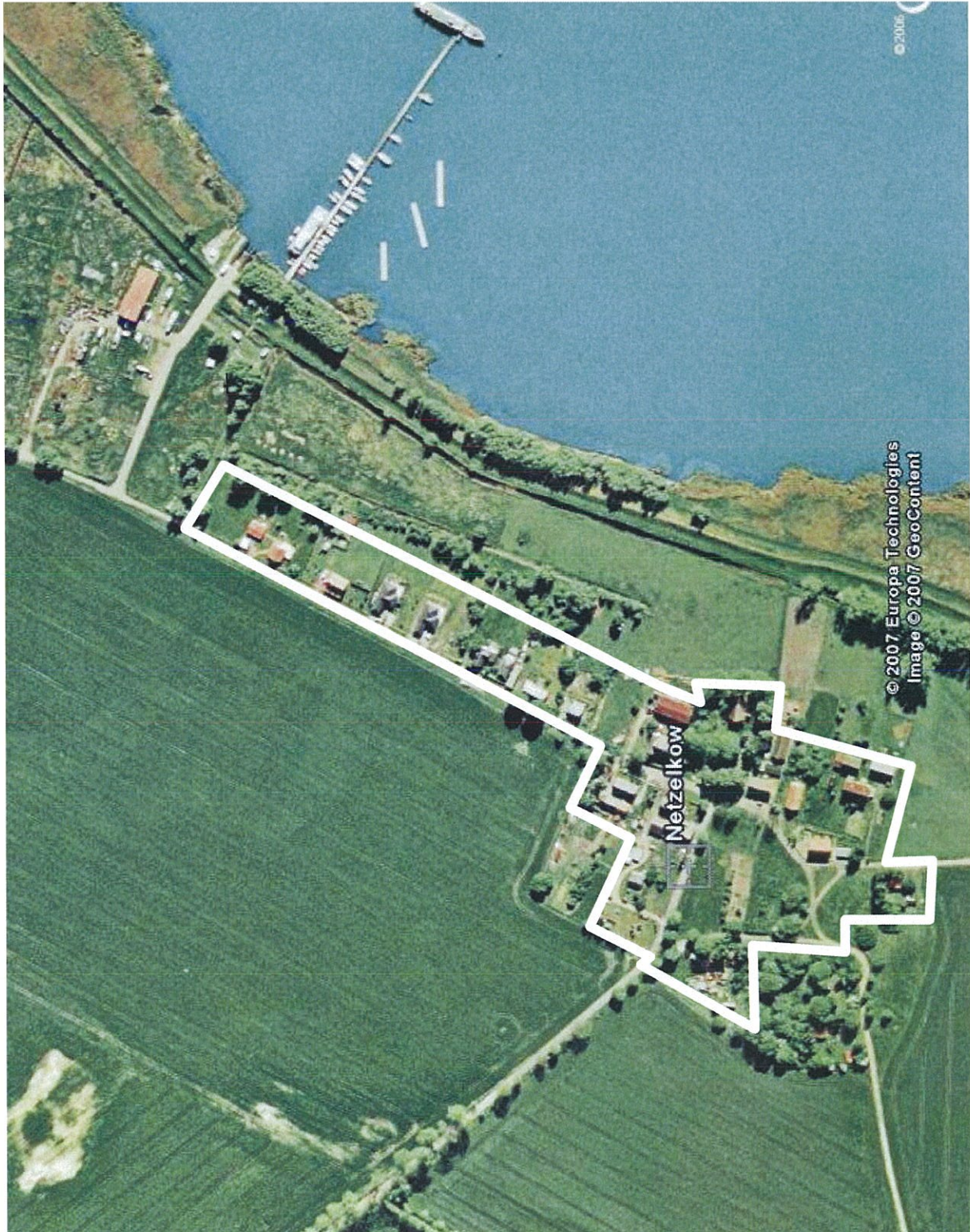
Ziel ist es, die Ortsstruktur zu erhalten bzw. strukturverträglich zu ergänzen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Erschließungsbedingungen genutzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Strukturabrundung erreicht werden.

Die Strukturentwicklung wird durch die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes vorgegeben. Die Ergänzungsflächen können sich so entwickeln, dass eine Wohngebietsergänzung mit dorftypischer Durchmischung entsteht.

In den Ortszusammenhang wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Bereich von ca. 0,5 ha einbezogen, auf dem sich bis mindestens vor 1945 teilweise der ehemalige Gutshof als Kernstück des Ortes befand. Die ehemaligen Baustellen sind z. T. schon heute bebaut (Siedlerhaus, 2 Ferienhäuser) oder brachliegend bzw. niedrig begrünt.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene-Echo mit Amtlichen Mitteilungsblatt des LK OVP vom 05.02.1996). Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im LSG würde in Aussicht gestellt werden, wenn die Belange des Landschaftsschutzes nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Darstellung des Satzungsbereiches (nur informell)





Der Festigung der Wohnfunktion, auch für Sonderwohnformen von Netzelkow würde zugute kommen, wenn die Grundstücke strukturgeeignet bebaut werden würden. Dem vorhandenen Ortsbild entsprechend sollte sich die Bebauung auf die vorhandene Erschließungsstraße ausrichten.

Das im Geltungsbereich der Satzung befindliche Denkmal (Kirche) ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Beseitigung eines Denkmals sowie alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Im Bereich der Satzung ist weiterhin ein Bodendenkmal bekannt.

In dem gekennzeichneten Bereich (s. Planzeichnung), in dem sich das Bodendenkmal befindet, kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind zu beachten. Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.

## Erschließung

### *Verkehr*

Auf den gemeindlichen Erschließungsstraßen liegt derzeit ausschließlich Anliegerverkehr bzw. landwirtschaftlicher Verkehr zur Erschließung der Gemarkung. Bei den vorhandenen ca. 50 EW ist dieser Verkehr als gering zu bezeichnen. Der Wegezustand ist z. T. sanierungsbedürftig. Er ist jedoch nicht so schlecht, dass der Erschließungstatbestand in Frage steht.

Nördlich von Netzelkow befindet sich ein Jachthafen. Hierfür könnte Durchgangsverkehr entstehen, der jedoch auch nach Norden weitergeleitet werden kann, um über die zweite Anbindung von Neuendorf wieder die Kreisstraße zu erreichen.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder bei Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt beim Landkreis OVP, Sachbereich Verkehrslenkung, zur Stellungnahme vorzulegen.

### *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Grundvoraussetzung für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in der Gemeinde ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Diese ist durch den Bauherrn mit dem Bauantrag nachzuweisen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

Im Geltungsbereich der Satzung kann die Abwasserentsorgung über das vorhandene Leitungssystem abgesichert werden.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Gemäß § 38 Landeswassergesetz ist für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Trinkwasserleitungen, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Anlagengenehmigung beim StAUN Ueckermünde zu beantragen.

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. von den Dachflächen) ist so weit wie möglich schadlos gegen Anlieger am Anfallort zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorfluter ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung 43/1 / 050, das den Geltungsbereich tangiert.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Vorfluter) bzw. in das Grundwasser (z. B. Versickerung über Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend § 8 LWaG M-V bzw. § 7 und § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen und mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Bei der weiteren Planung sind Rohrleitungen von Gewässern II. Ordnung und Uferbereiche von Gewässern (z. B. Gräben) entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V in einem Abstand von mind. 7 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung freizuhalten.

## Karte des Wasser- und Bodenverbandes – Auszug aus Gewässerkataster Gemeinde Lütow

*Löschwasser*

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ -Fassung August 1997- in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle anzuordnen.



### *Energieversorgung*

Die Energieversorgung ist gegenwärtig ausreichend und als stabil einzuschätzen. Die neu zu versorgenden Bebauungen sollten über Erdkabel versorgt werden. Die Heizungen der Wohn- und Gewerbegebäude werden zum größten Teil mit flüssigen und gasförmigen Brennstoffen (Heizöl und Flüssiggas) betrieben.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“
3. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

### *Telekom*

Die fernmeldetechnische Versorgung der Gemeinde kann als ausreichend eingeschätzt werden und sollte auch weiterhin bedarfsgerecht ausgebaut werden. In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-com, TI. NL, Rs PTI 21, Bauherrenberatung 1, Herr Frohböse (Tel. 0331-123 78251; Fax 0331-123 78264), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

### *Allgemein gilt für sämtliche Erschließungsarbeiten:*

- Der Ortsteil Netzelkow grenzt an den (Landes-) Küstenschutzdeich „Neuendorf“ (Zinnowitz bis Netzelkow) bzw. an das Binnenküstengewässer „Achterwasser“ (Gewässer I. Ordnung).

Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern“ in diesem Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden. der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Teilbereiche des ausgewiesenen Gebietes sind aufgrund ihrer natürlichen Geländehöhen (teilweise < 1 m HN) überflutungsgefährdet.

Der vorhandene (Landes-) Küstenschutzdeich „Neuendorf“ kann zur Zeit auf Grund der vorhandenen Deichkontur (Höhen 1,70 m bis 1,90 m über HN, steile seeseitige Böschung) unter Berücksichtigung von Wellenauflauf infolge Seegang keinen dem BHW entsprechenden Küsten- bzw. Hochwasserschutz gewährleisten.

Deshalb ist für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen bzw. bei Sanierung und Umbau entweder überflutungsfreies Gelände oberhalb 2,05 m HN (Bemessungshochwasser BHW zzgl. Mindestfreibord) zu nutzen oder mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein Hochwasserschutz bis 2,05 m über HN umzusetzen.

- Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Mängel zu nutzen, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen.  
Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.  
Wenn während 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 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 Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.  
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
- Im Geltungsbereich befinden sich Höhenfestpunkte.  
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:
  - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
  - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
  - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

- Es befinden sich entlang der Kirchstraße diverse Festpunkte des Aufnahmepunktfeldes (siehe Anlage, AP-Übersicht) deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises mitteilen.

### Umweltschutz

Die zulässige Immissionsbelastung ist auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungsart zu ermitteln.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Dieser Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, dies anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ sowie mit dem Umweltamt des LK OVP abzustimmen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438) sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2001 (BGBl. S. 3379), sind dies bezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Natur Ueckermünde einzuholen.

Beim Wiedereinbau von Bodenaushub ist die LAGA-Mitteilung 20 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – Stand 6. November 1997 – zu beachten. (A)

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Ostvorpommern sind einzuhalten.

Bei den beabsichtigten Bebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung sind auszuschließen.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Technische Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude, die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

### Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem vorhandenen Bebauungszusammenhang und den damit eingeschlossenen Flurstücken und Flurstücksgrenzen zweifelsfrei erkennbar. Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Wo natürliche Grenzen fehlen, wurde der Geltungsbereich eingemäßt.

Für die einbezogenen Ergänzungsflächen werden überbaubare Grundstücksflächen festgelegt, in denen die Haupthäuser zu errichten sind. Diese sollen sich analog der im Ortsbild typischen Stellung der Gebäude traufstellig auf den Erschließungsabschnitt

ausrichten. Die Dimensionierung der Baufelder wird durch Bemaßung festgesetzt und richtet sich auch nach der Ortsbildtypik. Die Festsetzung erfolgt, um die städtebauliche Ordnung in diesem Ortsabschnitt zu sichern. Die im Ergänzungsteil entstehende Bebauung wird sich nahtlos und strukturangepasst in den Ortszusammenhang einfügen.

Auch die anderen nach § 34 BauGB bebaubaren Lücken können zur Ortsabrundung beitragen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenraum.

Die Gestaltung der Grundstücke muss gemäß LBauO M-V so erfolgen, dass die notwendigen Stellplätze darauf abgesichert werden können.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

Zur Sicherung der Entwicklung der Ortslage soll neben der rechtsverbindlichen Festlegung des Bebauungszusammenhanges auch auf das Ortsbild Einfluss genommen werden. Aus diesem Grunde sollen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB für die Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 Satz 3 BauGB) örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

Das gegenwärtige Ortsbild von Netzelkow stellt derzeit gem. historischer Entstehung bereits eine Mischung aus Architekturstilen und Gestaltungsprinzipien dar. Dies zeigt sich vor allem in der Material- und Formgestaltung bei den Hauptgebäuden. Daher sollen sich die örtlichen Bauvorschriften auf regions- und ortsbildtypische Merkmale beschränken, die überwiegend vorhanden sind.

Während Art und Maß der baulichen Nutzung (z. B. Bebauungshöhe, Nutzungsintensität der Grundstücksüberbauung) sich aus der Umgebung ergeben müssen, sind jedoch verschiedene Gestaltungselemente durch die Bauherren frei wählbar, wenn diese nicht festgesetzt werden.

Auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen will die Gemeinde bei der Bebauung der Ergänzungsflächen Einfluss nehmen. Das betrifft die Flurstücke 49/1, 49/3 und 50/3 der Flur 6 sowie das Flurstück 47/2 der Flur 4.

Das Ortsbild wesentlich bestimmende Elemente sind die Dachlandschaft, die Fassade sowie die vom Straßenraum aus sichtbaren Außenbereiche der Baugrundstücke, für die örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

- Der Region und der Siedlungstypik entsprechend wird die äußere Gestaltung der Haupthäuser durch steil geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer bestimmt. Aber auch Walmdächer sind in den Orten nicht untypisch. Haben sie eine flachere Neigung als 35°, wirken sie dorfuntypisch und tragen zur Verstädterung des Ortsbildes bei. Ohne die Dachform stringent vorzugeben, werden für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Dachneigung von 38-48° festgesetzt, um die dorftypische Dachlandschaft zukünftig zu erhalten und auszuprägen.

- Auch das Deckungsmaterial für die Hauptdächer soll regionstypisch nur Ziegel oder Reet sein. Die Farbe der Ziegel soll nicht von roten oder braunen Tönen abweichen.

- Da Nebengebäude im ländlichen Leben einen wesentlichen Bebauungsschwerpunkt ausmachen, diese jedoch heute in Netzelkow überwiegend im Maßstab dem



Hauptgebäude untergeordnet sind, ist die Gestaltungsvorschrift für Nebengebäude eingeschränkt. Die Dachgestaltung soll dem Haupthaus in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe nur dann angepasst werden, wenn für Nebengebäude eine Bedachung mit über 30° vorgesehen ist. In diesem Fall sind auch Nebengebäude raumwirksam und sollen dann im Sinne historischer Hofformen ein Ensemble mit dem Haupthaus bilden.

- Glänzende Ziegel entsprechen in der Regel nicht dem dörflichen Anspruch an Schlichtheit und sind auch nicht regionstypisch. Deshalb sollen sie ausgeschlossen werden. Im historischen Ortsbild kommen sie nicht vor.

- Dachöffnungen aller Art sind aus Sicht der historischen Entstehung der Dörfer Ausnahmeerscheinungen, da Dachräume früher nur selten zu Wohnzwecken genutzt wurden. Daher werden besonders große und außergewöhnlich gestaltete Dachflächenfenster, Erker oder Balkone als Störfaktoren in den historischen Dorfbildern empfunden. Einschränkend kann die Vorschrift wirken, dass diese Dachöffnungen in der Summe maximal ein Drittel der gesamten Trauflänge ausmachen dürfen.

- Wenn eine einzige Dachöffnung beispielsweise dieses Drittel der Trauflänge ausmachen sollte, so ist für die Gesamtöffnungsfläche einschränkend eine Größe von 1,2m<sup>2</sup> je Öffnung festgesetzt. Diese Einschränkung soll hier jedoch nur straßenseitig vorgegeben werden, um beispielsweise hofseitig die Ausnutzung besonders günstiger Besonnungsverhältnisse etc. für den Bau von Dachterrassen o.ä. zu ermöglichen.

- Da Holzhäuser bzw. vollflächige Fassadenverkleidungen aus Holz im Ortsbild untypisch sind, wird die Gestaltung der Fassaden dahingehend eingeschränkt, dass der Holzanteil an der Gesamtfläche der Fassade 50 % nicht übersteigen darf.

- Vor allem im vom Straßenraum sichtbaren Bereich der Baugrundstücke, in den Vorgärten, sollen Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. Mit der Einschränkung der Versiegelung dieser Flächen, die sich zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie befinden, auf maximal 50 % wird bereits entscheidend auf das Ortsbild Einfluss genommen. Die nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen.

- Da der Vorgarten auch wesentlich den öffentlichen Straßenraum beeinflusst, sollen in diesem Bereich die Grundstückseinfriedungen max. 1,20 m hoch sein. Um eine gewisse Transparenz zu gewährleisten, werden vollflächige Holzkonstruktionen und Mauern ausgeschlossen.

- Auch im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Die besondere Betonung liegt auch hierbei auf den von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereichen.

Die Gestaltung anderer Bauteile und Anlagen soll nicht festgeschrieben werden, da die räumliche Wirkung untergeordnet ist und aus dem vorhandenen Ortsbild kaum Gesetzmäßigkeiten abzuleiten sind.

Für die Neubebauung sollen auch durchaus Gestaltungsspielräume bei den ohnehin durch die Umgebung bestimmten Maßstäbe möglich sein.

Die Zulassung von Abweichungen wird ausdrücklich festgesetzt, um Einzelfallentscheidungen zu ermöglichen und nicht unzumutbare Härten zu erzeugen. Aber auch die Ahndung bei Verstößen soll Bestandteil der Satzung sein.

### Naturräumlicher Ausgleich

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Zur Erhaltung von Bäumen und Hecken gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 29.09.1997. Darüber hinaus gilt der gesetzliche Gehölzschutz nach § 26a LNatG M-V (gesetzlich geschützte Bäume). Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird im § 27 LNatSchG M-V geregelt. Ausnahmegenehmigungen vom Alleenschutz sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu erteilen. Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Als Wurzelbereich gilt der Bereich unter der Krone der Bäume zuzüglich 1,5 m in alle Richtungen. Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 LNatG M-V unzulässig.

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Turmfalken, Schleiereule, Mauersegler, Schwalben, Dohle, Weißstorch) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen wildlebender Tierarten der besonders geschützten Arten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften für besonders geschützte Tierarten beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu beantragen.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Das betrifft Bbauungen der Flurstücke 49/1, 49/3 und 50/3 der Flur 6 sowie das Flurstück 47/2 der Flur 4.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Die Flächen, für die die Ergänzungssatzung Anwendung finden, werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Eine Anwachspflege für die Dauer von 3 Jahren nach Pflanzung ist zu gewährleisten. Bei Verlust sind die Pflanzen gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die vorgesehene Bebauung führt zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da auf bisher unbebauten Grundstücken der naturräumliche Eingriff durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Die Ergänzungsflächen der Satzung befinden sich im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Nach § 4 der Kreisverordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet verboten.

Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde gestellt.



Anlage:

AP- Übersicht

### Festpunktbild (AP-Übersicht)

Maßstab ca. 1:10000

Greifswald, den 01.11.2007

Nummerierungsbezirk: 5459....

