

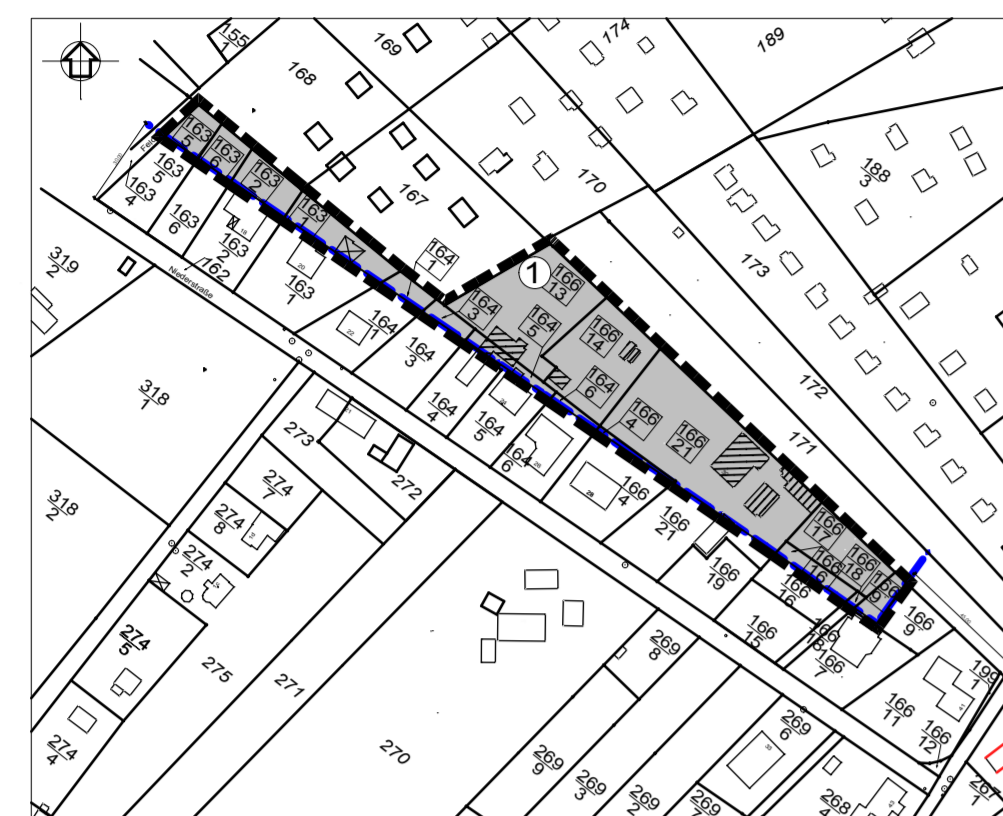
# Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 2500

### Ergänzungsgebiet 1

auf der Grundlage aktueller Katasterunterlagen von 05-2019

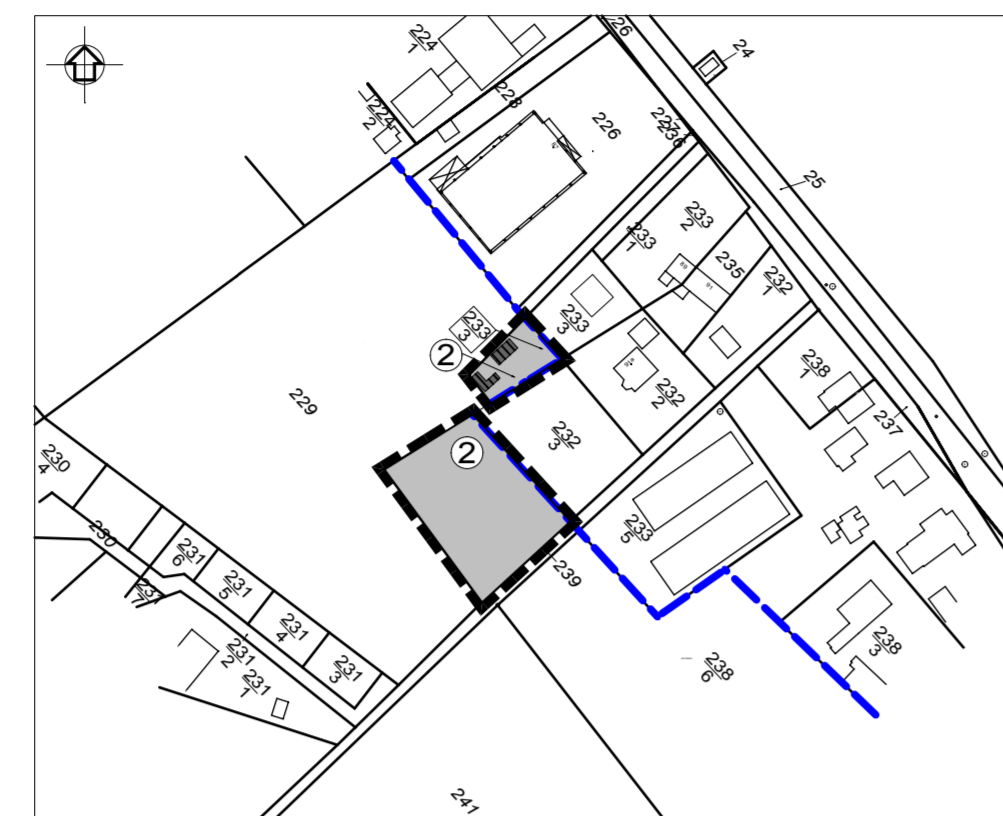


## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 2500

### Ergänzungsgebiet 2

auf der Grundlage aktueller Katasterunterlagen von 05-2019



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

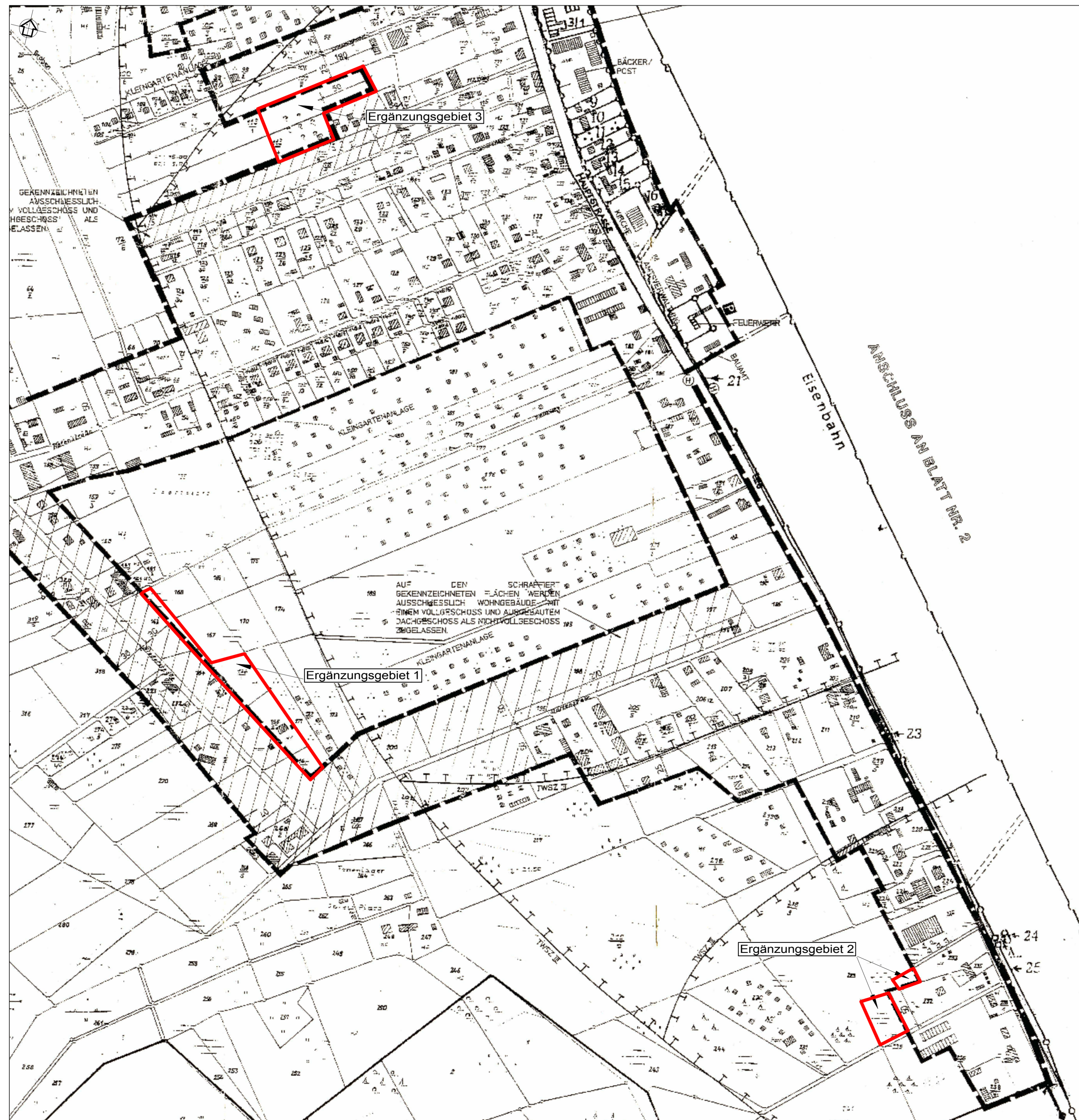
M.: 1 : 2500

### Ergänzungsgebiet 3

auf der Grundlage aktueller Katasterunterlagen von 03-2020



## Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 - mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 1. Ergänzung M 1 : 2500



## TEXT (TEIL B)

für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264

### I. Planerische Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

Auf den Ergänzungsflächen sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

- Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

(1) Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen:  
In Abhängigkeit von der Flächenverriegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche die Pflanzung von mindestens  
20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quastföh) oder  
Baum (2 x verpflanzte Stammumfang 12 - 14)  
aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2) Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Gründerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4) Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 BNatSchAG M-V sind zu beachten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronenbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronenbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in großflächigen Verfahren durchzuführen.

(5) Der sich im Ergänzungsgebiet 1 auf dem Grundstück 166/17 befindende Baum ist zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbreite zzgl. 1,50 m) sind Bodenabgrabungen, Bodenauffüllungen und -verdichtungen sowie weitere Beschädigungen des Baumes auszuschließen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) LbauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

#### 1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind nur zulässig:  
- Putz  
- Verblendschichten  
- Glasstrukturen und  
- Naturholzverkleidungen für untergeordnete Flächen

#### 1.2 Dachneigung

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.

#### 2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LbauO M-V

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.  
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LbauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Naturschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nil-, Bruch-, Wälder- oder Zuflutstättchen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

### IV. Nachrichtliche Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. WabstVO M-V

Im Ergänzungsgebiet 2 sind innerhalb der Flächen des 30 m - Waldabstandsbandes nur bauliche Anlagen zulässig, die gemäß Landesrecht (Waldabstandsverordnung MV) legitimiert sind. Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind innerhalb des 30 m - Waldabstands nicht erlaubt.

#### Hinweise

##### 1. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

##### 2. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (4) BauGB

**Baudenkmalpflege**  
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

**Bodendenkmale**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Bräunungen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DöSchG M-V vom 03.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DöSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Gem. § 2 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 2 DöSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgene Funde und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

##### 3. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.  
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

## Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482), des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), und § 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom ..... folgende 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264, erlassen:

### § 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 einbezogenen Flächen umfassen die Gebiete, welche innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom ..... eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen. Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inkrafttreten

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 21.03.2019.  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.04.2019.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am 25.06.2020 den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen, und zur Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis zum 04.09.2020 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und  
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und  
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und  
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht hilfsgerichtet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.07.2020 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtesusedom.nord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen eingestellt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom ..... gebilligt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ..... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.  
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtesusedom.nord.de> die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen sowie die Satzungssatzung unter dem Link Ortsrecht, Gemeinde Karlshagen eingestellt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

### gem. PlanVZ

Grenze des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264 § 9 (7) BauGB

Ergänzungsgebiete ① bis ③ § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Flurstücksbezeichnung Flurstücksgrenze  
Haupt-/Nebengebäude gemäß Kataster Nebengebäude gemäß Luftbild

### nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264

Flurstücksbezeichnung Flurstücksgrenze  
Haupt-/Nebengebäude lt. Liegenschaftskarte/Luftbild

Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Ostseebad Karlshagen im Bereich der 1. Ergänzung

## STANDORTANGABEN

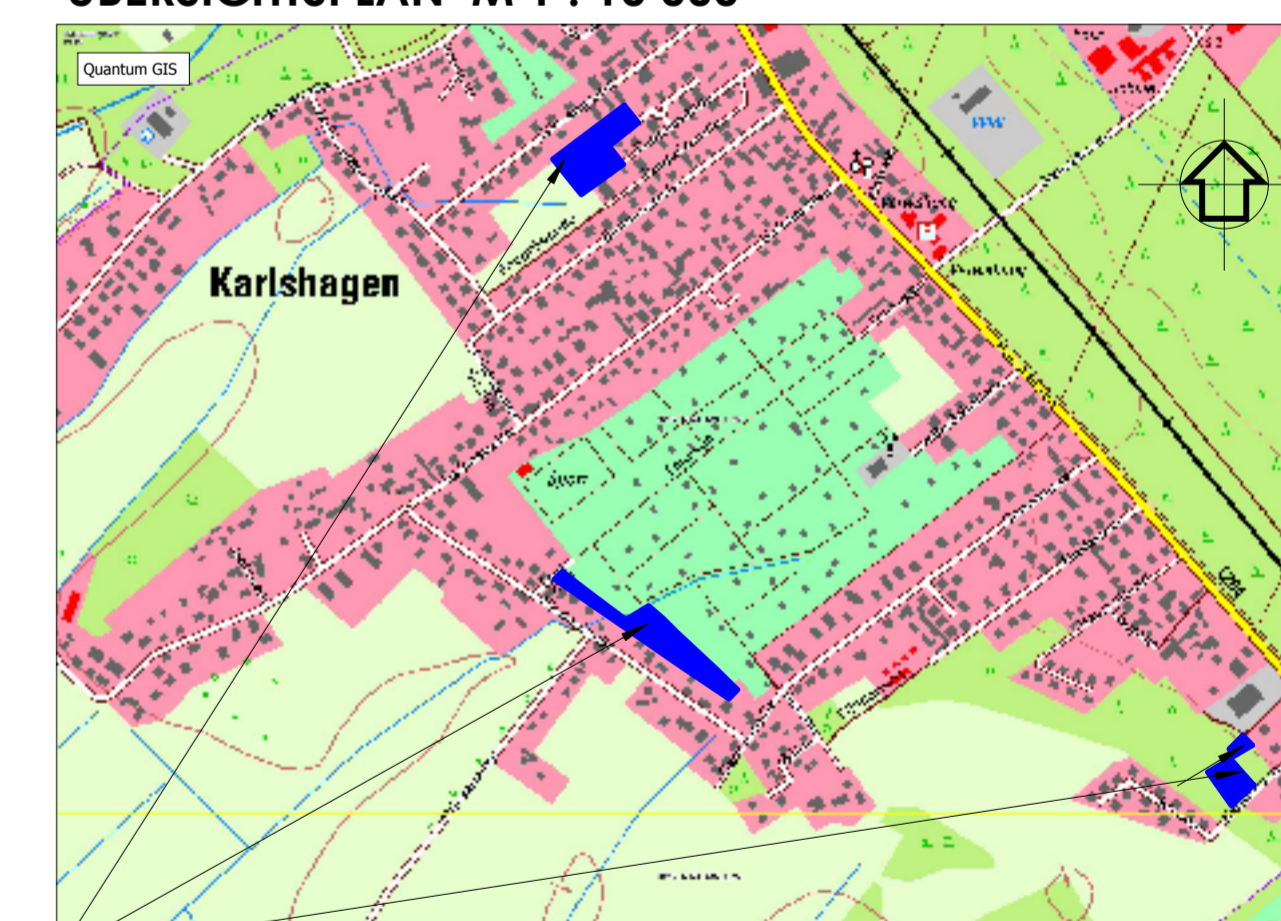
Land Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Vorpommern - Greifswald  
Gemeinde Ostseebad Karlshagen

**Ergänzungsgebiet 1 - nördlich der Niederstraße**  
Gemarkung Karlshagen  
Flurstück 2  
Flurstücke jeweils teilweise 163/1, 163/2, 163/6, 164/1, 164/3, 164/5, 164/6, 166/4, 166/9, 166/16, 166/18 und 166/21 sowie die Flurstücke 166/13, 166/14 und 166/17

**Ergänzungsgebiet 2 - südlich Einkaufsmarkt NETTO**  
Gemarkung Karlshagen  
Flurstück 2  
Flurstück jeweils teilweise 232/3 und 233/3

**Ergänzungsgebiet 3 - nördlich der Pappelwende**  
Gemarkung Karlshagen  
Flurstück 113/5, 113/6 teilweise, 113/10 und 113/11 teilweise

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264

Entwurfssatzung	03-2020	Hogh	Longe	Maßstab:
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1 : 2500

Projekt:  
**1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der L 264**

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH  
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide  
Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)12626  
Projekt Nr. 17-16

