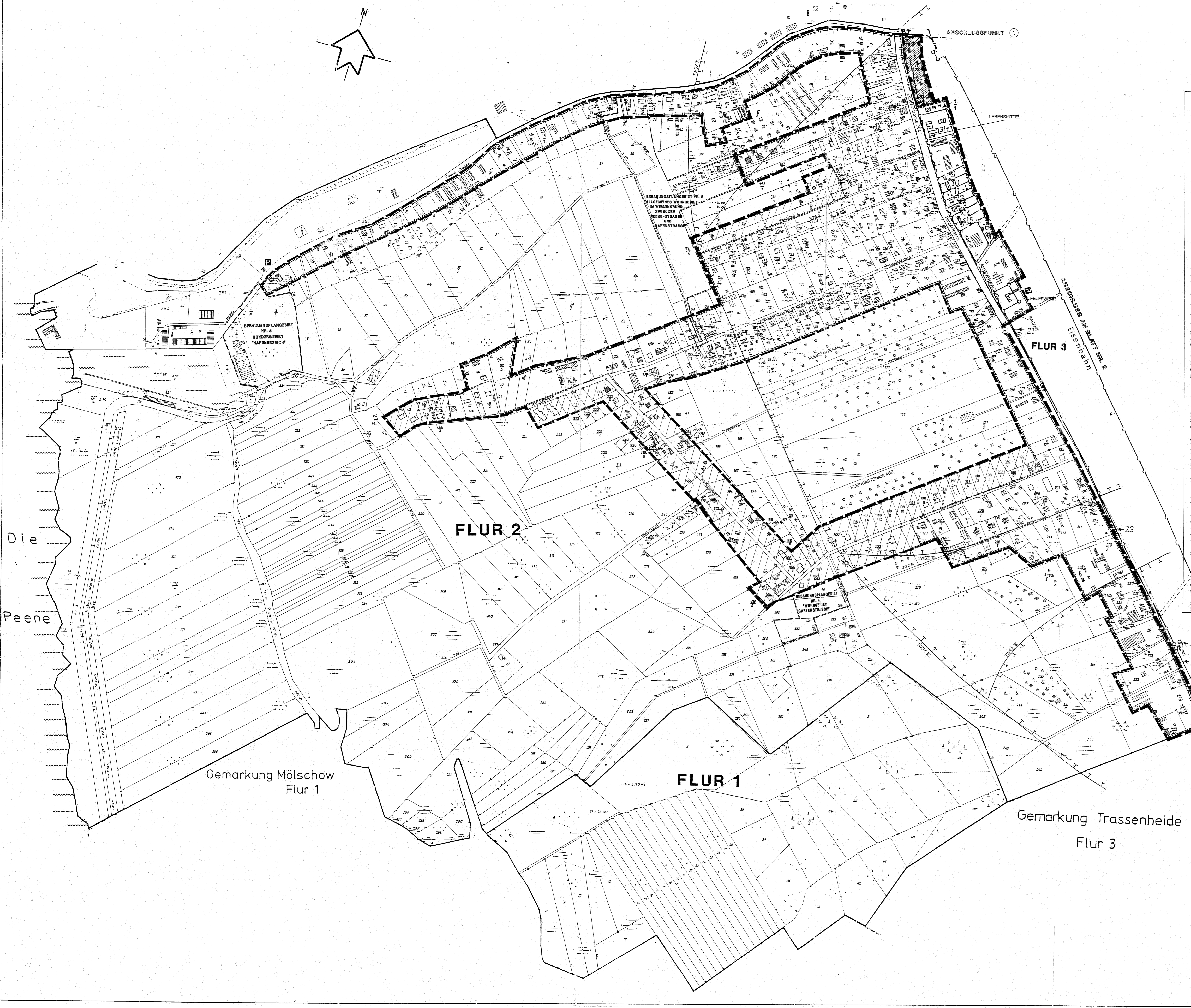


**SATZUNG DER GEMEINDE KARLSHAGEN ÜBER DIE  
1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG  
MIT ABRUNDUNGEN UND ERWEITERUNGEN  
FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL  
DES ERHOLUNGORTES KARLSHAGEN  
SÜDLICH DER LANDESSTRASSE 264**



**FESTSETZUNGEN**

**Zulässige Höhe der Gebäude auf den Ergänzungsflächen**  
Auf der Ergänzungsfäche werden Gebäude bis zu maximal zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zugelassen.

**Belange des Naturschutzes**  
Für Außenbereichsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG und für Ergänzungsfächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in die Satzung aufgenommen sind, ist der Eingriff wie folgt anzugehen (gemäß § 8 Abs. 1 BauGB):  
In Abhängigkeit der Flächenverriegelung auf den betreffenden, unbebauten Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens:  
30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 x verpflanzt; Qualität II) oder  
2 Bäumen (2 x verpflanzt; Stammumfang 10-12)  
aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.  
Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Straßen sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den Grundstücksgrenzen zur Wiese hin vorzunehmen.  
In der Peene- und in der Niederstraße ist die stadtanhangewandte Seite der zu errichtenden Gebäude mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortangepassten Laubgehölzen einzuzirren, so daß die geplante Bebauung in die Landschaft eingebunden wird (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB).  
In der Garten- und in der Hafestraße ist ein einseitiges Straßengleitgrün aus kleinkronigen einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB).  
Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Der erhaltene Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen ist, in singemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zu erhalten. Ist in einzelnen Fällen der Erhalt nicht möglich, ist für die Fällung ein gesonderter Antrag zu stellen.  
Alten und einseitige Baumreihen sind nach § 7 LNatG M-V vom 21.07.1998 geschützt. Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18929 bzw. die RAL G 4 einzuhalten.  
Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronenbereiche der Bäume zu errichten.

**Belange der Denkmalspflege**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998 S. 12 ff.) 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. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksinhaber sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Arbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten sagenen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich melden und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 5).  
Bei eventueller Umgebungsbebauung im Bereich der Denkmale:  
- ehemaliges Landwarenhaus, Hauptstraße 8  
- Kirche, Hauptstraße 32  
- Kriegerdenkmal neben der Kirche, Hauptstraße 32  
- Wohnhaus (Amtsverwaltung), Hauptstraße 56  
- Kate, Hauptstraße 37  
- Forsthaus, Peenestraße 4  
- Scheune (Fachwerk), Peenestraße 36  
- Wohnhaus und Wirtschaftsgelände, Niederstraße 7/7 a  
sind die Belange des Denkmalschutzes lt. § 7 Abs. 1 b, DSchG M-V zu berücksichtigen.

**Belange der Forstbehörde**  
Für die Rodung von im Innenbereich befindlichen Wäldchen sind durch die Eigentümer oder die Gemeinde Flächen für Neuaufbildung im Verhältnis 1 : 3 zur Verfügung zu stellen.  
Vor einer Baumaßnahme sind durch die jeweiligen Eigentümer für alle im Bereich der Satzung liegenden Wäldchen Nutzungsartenumwandlungen zu beantragen, wenn die zu bebauende Fläche als Wald erworben wurde.

**Satzung**

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschließung der Gemeindevertretung Karlsdagen vom 30.03.2000 und mit Genehmigung des Landesamtes Ostvorpommern folgende 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung, Abrundung, und Erweiterung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Erholungsortes Karlsdagen südlich der Landesstraße 264 erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung umfaßt die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB in der Planzeichnung dargestellte Ergänzungsfäche.  
Dieser beigefügte Plan ist Bestandteil der 1. Änderung der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Karlsdagen zur 1. Änderung der Satzung wurde am 30.03.2000 gefaßt.  
Er wurde durch Aushang vom 19.04.1999 bis 04.05.1999 an der Bekanntmachungsstelle öffentlich bekanntgemacht.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.04.1999  
Die Bürgermeisterin

Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2000 bis 07.02.2000 und den Trägern öffentlicher Belange durch Beteiligung gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom 27.12.1999 bis zum 03.01.2000 an der Bekanntmachungsstelle öffentlich bekanntgemacht.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 27.12.1999  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Karlsdagen hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2000 behandelt, geprüft und abgelehnt.  
Das Ergebnis ist ersatzlos worden.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2000  
Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde am 30.03.2000 von der Gemeindevertretung Karlsdagen beschließen.  
Die Begründung wurde beigefügt.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 30.03.2000  
Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung der 1. Änderung der Satzung wurde mit Bescheid vom 04.08.2000 AZ: 44.1/004-01/0400... aus Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.08.2000  
Die Bürgermeisterin

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsstellenbescheid der Gemeindevertretung Karlsdagen von ... erfüllt. Die Maßgaben und Auflagenerteilung wurde mit Schreiben von ... bestätigt.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den ...  
Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit genehmigt.  
Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den ...  
Die Bürgermeisterin

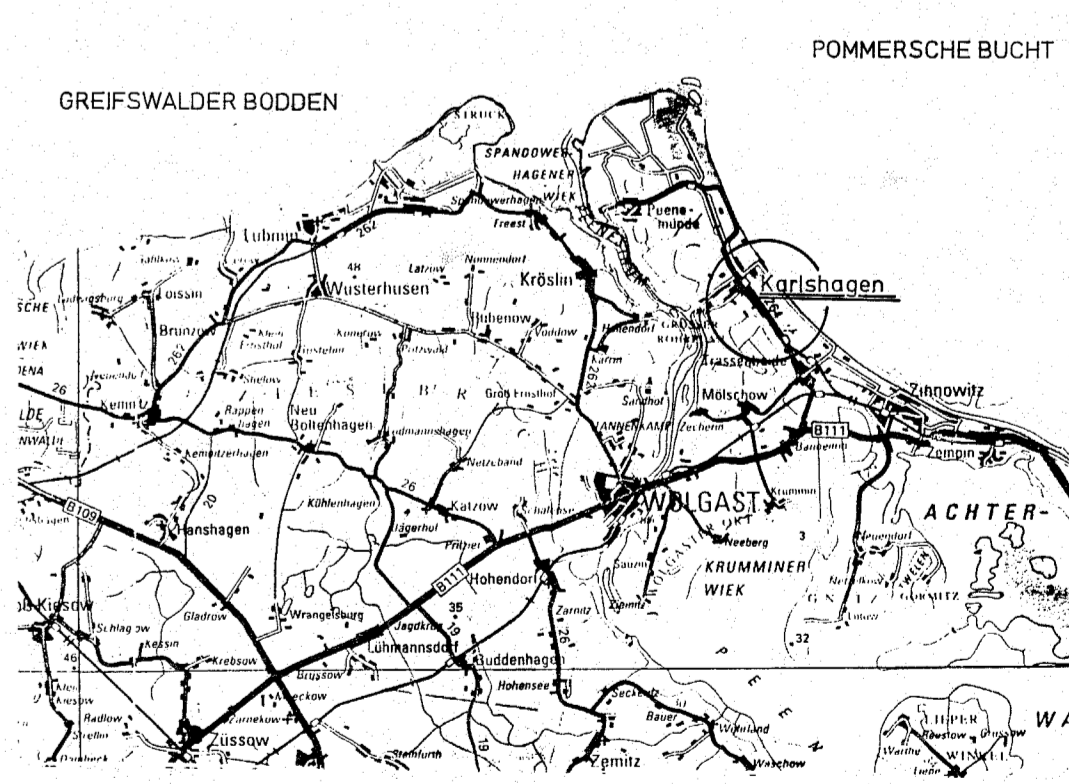
Die Genehmigung der 1. Änderung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 02.09.00 im Amtsblatt "Neues von der Pommernküste" öffentlich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Gehörtenschonung der Verteilung von Verdiensten und Formverordnungen und die Rectification hingewiesen worden.  
Die 1. Änderung der Satzung ist am 02.09.00 in Kraft getreten.

Karlsdagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.00  
Die Bürgermeisterin

**Zeichenerklärung**

- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Satzung
- Ergänzungsfäche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (i.F.v. 27.08.1997 BGBl. I S. 2141)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsfächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (i.F.v. 08.12.1986 BGBl. I S. 2253)
- Wohnraumerweiterungsfächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmenensatz - zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches von Bebauungsplänen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Wohngebäude (entspr. der Innenbereichssatzung Karlsdagen - Satzungsfassung von 9/95)
- vorhandene Nebengebäude (entspr. der Innenbereichssatzung Karlsdagen - Satzungsfassung von 9/95)
- unmaßstäblicher Gebäudebestand (entsprechend Bestandsaufnahme 1999)
- entfernter Gebäudebestand (entsprechend Bestandsaufnahme 1999)
- Hauptverkehrswege
- Parkplatz
- Wäldchen
- Wasserflächen
- Wiesenflächen
- Gartenfläche
- Trinkwasserschutzzone III
- Maßgabe in Metern von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis Geltungsbereichsgrenze
- Bushaltestelle

**ÜBERSICHTSPLAN M: 1:25000**



SATZUNGSFASSUNG	03/2000	<i>[Signature]</i>	
ENTWURF	12/99	<i>[Signature]</i>	
Planungsphase:	Datum	Zeichner:	Bezeichnet:
Projekt: Satzung der Gemeinde Karlsdagen über die 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Erholungsortes Karlsdagen südlich der Landesstraße 264			Maßstab: 1:2500 
Bauherr: Gemeinde Karlsdagen LUP/EG USEDM Projektentwicklungs-ges.mbt Strandstrasse 16 17449 Trassenheide Tel. 03837/9 2600 Fax: 03837/9 26026			

# ***BEGRÜNDUNG***

***zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung***

***gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB***

***für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
des Erholungsortes Karlshagen - südlich der Landesstraße 264***

***Landkreis Ostvorpommern***

***Satzungsfassung von 03-2000***

## *Lage im Raum*

Die Gemeinde Karlshagen gehört zum Landkreis Ostvorpommern. Sie befindet sich im Nordwestteil der Insel Usedom.

Karlshagen wird im Norden durch die Gemeinde Peenemünde, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow und im Westen durch die Peene begrenzt.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern befindet sich die Gemeinde Karlshagen in einem Tourismusschwerpunktraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Weiterhin liegt die Gemeinde in einem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und für die Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Mit Stand Dezember 1998 hatte die Gemeinde Karlshagen 3.108 Einwohner.

1994/95 wurde die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlshagen - südlich der Landesstraße 264 (alt LIIO 127) aufgestellt.

Die Satzung ist am 06.12.1995 in Kraft getreten.

## *Begründung der Planänderung*

**Am 14.04.1999 hat die Gemeindevertretung Karlshagen den Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich südlich der Landesstraße 264 gefaßt.**

**Anlaß zur Planänderung war die vorgesehene Ausweisung für ein Haus des Gastes auf einer bislang als Wohnbauerweiterungsfläche festgesetzten Fläche.**

**Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung:**

**Ergänzungsfläche**

- **derzeit noch als Parkplatz genutztes Grundstück an der Hauptstraße im Kreuzungsbereich mit Strandstraße/Peenestraße/Alte Peenemünder Landstraße**  
- **Flur 3, Flurstücke 31/34, 31/75 und 31/76 ca. 4.320 m<sup>2</sup>**

**Das Grundstück soll künftig als Ergänzungsfläche dargestellt werden.**

**Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsgrundstücke, die durch umgebende bauliche Nutzungen geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.**

**Die Ergänzungsfläche war in der Ursprungssatzung als Wohnbauerweiterungsfläche mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden bis zu einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß festgesetzt.**

**Gemäß derzeit aktuellem Entwurf zum Flächennutzungsplan (10/99) gehört die Fläche zur gemischten Baufläche Nr. 5.**

Aufgrund konkreter Ansiedlungersuchen werden in Präzisierung der Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung nunmehr Mischgebietsnutzungen vorgesehen. Geplant ist u. a. die Einordnung eines Geschäftshauses und einer Tankstelle.

Der Standort liegt im Ortskern an der Ortsdurchgangsstraße nach Peenemünde; im Kreuzungsbereich mit der Strandstraße in Richtung Ostsee bzw. mit der Peenestraße in Richtung Hafen am Peenestrom.

Aufgrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Vorbelastung eignet sich der Standort für die vorgesehenen Nutzungen.

Für die Höhe der geplanten Baulichkeiten werden maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschosß zugelassen.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- und zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, so dass sich sowohl die angedachten Nutzungen als auch die geplante Geschossigkeit in die umgebenden Baulichkeiten einpassen.

Eingriffe durch Bebauung von Ergänzungsflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Abschnitt „Belange des Naturschutzes“ zu entnehmen.

Zur Abgrenzung der Darstellungen der 1. Änderung gegenüber der Ursprungssatzung wurden Präzisierungen und Ergänzungen der Festsetzungen auf der Planzeichnung und in der Begründung fett gedruckt und die Ergänzungsfläche in der Planzeichnung mit einer gesonderten Begrenzungslinie umgeben.

### Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der Satzungsänderung wurde durch eine gestrichelte Linie die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergänzt; der seit Erstellung der Ursprungssatzung hinzugekommene Gebäudebestand aufgenommen und in der Planzeichnung vom Altbestand unterscheidbar dargestellt; die Flurstücksnumerierung der Abrundungs- und Erweiterungs aktualisiert und die Bereiche der an die Ursprungssatzung angrenzenden Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 8 dargestellt.

### *Darstellungen auf der Planzeichnung*

- die Grenze des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellung)
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. F. 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG  
Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschosß und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschosß.

## *Darstellung der einzelnen Flächenausweisungen*

### *1. Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB*

- südlich des Fliederweges
  - Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 217

1 WE

### *2. Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG*

- südlich der Gartenstraße
  - Flur 2, Flurstück 267 und Teilflächen der Flurstücke 202/1, 202/2 und 203

ca. 5 WE
- nördlich der Gartenstraße
  - Flur 2, Flurstücke 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 198/1 bis 198/14, 200 und Teilflächen der Flurstücke 171 bis 173

ca. 18 WE
- nördlich der Niederstraße
  - Flur 2, Flurstücke 166/4, 166/7, 166/8 und Teilflächen der Flurstücke 159/1, 159/3, 160, 161/1, 161/2, 163, 164 und 166/5 bis 166/6

ca. 5 WE
- südlich der Niederstraße
  - Flur 2, Flurstücke 268/3, 268/4, 272, 273, 319/6 und 319/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 269, 270, 271, 318, 319/2, 319/5, 320/1, 320/3, 320/4, 321/1, 321/2 und 322/2

ca. 7 WE
- nördlich der Hafenstraße
  - Flur 2, Flurstücke 44/1 bis 44/3, 44/7 und 44/8 sowie Teilflächen der Flurstücke 43, 44/5 und 44/9

ca. 4 WE
- südlich der Hafenstraße
  - Flur 2, Flurstück 322/1 und Teilflächen der Flurstücke 322/4 bis 322/6 und 323

ca. 8 WE
- nordwestlich der Pappelwende
  - Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 113/4, 114/7, 115/8 und Flurstücke 114/3, 114/5, 114/6, 115/9 und 115/10

ca. 8 WE

In einer Bebauungstiefe zwischen 30 m und 50 m ist die Errichtung von ca. 56 Wohneinheiten möglich.

Gemäß Festsetzung auf der Planzeichnung sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig.

## *Bilanz der gemeindlichen WE- Kapazitäten*

Gemäß des aktuellen Entwurfes des Flächennutzungsplanes wird mittelfristig von einem Zuwachs von ca. 213 Wohnungseinheiten ausgegangen.

In diese Bilanz sind die Kapazitäten der Wohnbauerweiterungsflächen der Innenbereichssatzungen mit ca. 63 WE eingeflossen.

Die Wohnbauerweiterungsflächen sind lediglich im Bereich südlich der L 264 vorgesehen. Für die Wohnbauflächen nördlich der L 264 ist keine Verdichtung sondern lediglich eine Modernisierung des Bestandes geplant.

## *Technische Infrastruktur*

Der gesamte Ort Karlshagen ist an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, so daß eine kostengünstige Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgen kann.

## *Hinweise der Träger öffentlicher Belange*

### *Belange des Naturschutzes*

Die Belange der Naturschutzbehörde wurden wie folgt als textliche Festsetzung auf die Planzeichnung übernommen:

„Für Außenbereichsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG und für **Ergänzungsflächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB** in die Satzung aufgenommen sind, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG):

**In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden, unbebauten Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens**

**30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) oder  
2 Bäumen (2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12)**

**aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.**

**Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Straßen sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den Grundstücksgrenzen zur Wiese hin vorzunehmen.**

In der Peene- und in der Niederstraße ist die straßenabgewandte Seite der zu errichtenden Gebäude mit einer 3- reihigen Hecke aus heimischen, standortangepaßten Laubgehölzen einzugrünen, so daß die geplante Bebauung in die Landschaft eingebunden wird ( § 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB).

In der Garten- und in der Hafestraße ist ein einseitiges Straßenbegleitgrün aus kleinkronigen einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB).

**Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.**

**Der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen ist, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zu erhalten.**

Ist in einzelnen Fällen der Erhalt nicht möglich, ist für die Fällung ein gesonderter Antrag zu stellen.

**Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 27 LNatG M-V vom 21.07.1998 geschützt.**

**Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18920 bzw. RAS LG 4 einzuhalten.**

**Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume zu errichten."**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.06.1994 befinden sich die Flurstücke des Satzungsgebietes nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom - Festlandgürtel.“

### ***Belange der Denkmalpflege***

Zur Beachtung der Belange des Denkmalschutzes wurden folgende Festsetzungen auf der Planzeichnung dargestellt:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVBl. Mecklenburg/Vorpommern Nr. 1 vom 06.01.1998 S. 12 ff.) 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. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Arbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Bei eventueller Umgebungsbebauung im Bereich der Denkmale :

- **ehemaliges Landwarenhaus, Hauptstraße 8**
- **Kirche, Hauptstraße 32**
- **Kriegerdenkmal neben der Kirche, Hauptstraße 32**
- **Wohnhaus (Amtsverwaltung), Hauptstraße 36**
- Kate, Hauptstraße 37
- Forsthaus, Peenestraße 4
- Scheune (Fachwerk), Peenestraße 36
- Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude, Niederstraße 7/ 7 a

sind die Belange des Denkmalschutzes lt. § 7 Abs. 1 b, DSchG M -V zu berücksichtigen.“

**Die Denkmale wurden entsprechend der vorliegenden Denkmalliste (Stand 12/96) präzisiert.**

### ***Belange der Forstbehörde***

Die Auflagen der Forstbehörden sind wie folgt auf der Planzeichnung vermerkt:

Für die Rodung von im Innenbereich befindlichen Waldflächen sind durch die Eigentümer oder die Gemeinde Flächen für Neuwaldbildung im Verhältnis 1 : 3 zur Verfügung zu stellen.

Vor einer Baumaßnahme sind durch die jeweiligen Eigentümer für alle im Bereich der Satzung liegenden Waldflächen Nutzungsartenumwandlungen zu beantragen, wenn die zu bebauende Fläche als Wald erworben wurde.

***Hinweise der Versorgungsträger und weiterer betroffener Träger öffentlicher Belange  
(gemäß der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung von 1994)***

*Hinweise der HEVAG*

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist möglich.

Im Gemeindegebiet sind keine Erweiterungen oder Neuerrichtungen von Anlagen in den bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Netzen vorgesehen.

Diese sind ausschließlich von der Entwicklung des Leistungsbedarfes abhängig.

Der Bedarf an Elektroenergie infolge eventueller Lückenbebauung ist durch die Bauherren rechtzeitig über eine zugelassene Elektroinstallationsfirma mittels Formular "Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz" bei uns zu beantragen.

Sollte der Neubau einer Trafostation erforderlich werden, so ist von der Auftragserteilung bis zur Stromlieferung, bedingt durch Projektierung, Ausschreibung, Materialbestellung und Realisierung ein Zeitraum von etwa 24 Wochen einzuplanen.

In der weiteren Planungsphase ist der vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen.

Sollten Umverlegungen vorhandener Freileitungs- oder Kabeltrassen notwendig werden, sind diese gesondert abzustimmen.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers.

*Hinweise der Gasversorgung Vorpommern GmbH*

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Leitungen des Erdgas- Ortsnetzes (Niederdruck). Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

*Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund*

Die Abgrenzung der Satzung für den Ortsteil Karlshagen liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 264.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Zustimmung zur Satzung nicht entbindet von:

- der Beteiligung des Straßenbauamtes Stralsund als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach BauGB § 4,
- der Beteiligung des Straßenbauamtes bei Satzungen, Verträgen und Vereinbarungen (u.a. Werbesatzung, Sondernutzungssatzung, Konzessionsverträge),
- der Zustimmung des Straßenbauamtes Stralsund bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Landesbauordnung, FStrG § 9 und StrWG - MV §§ 31 und 32.

*Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom*

Da es in der Vergangenheit immer wieder zu Interessenkonflikten zwischen den Anwohnern Niederstraße, Haffstraße u.a. und einer naturnahen Regulierung der Wasserstände im Gebiete um den Mölschower See kam, ist bei weiteren Bebauungen darauf hinzuweisen, daß im angrenzenden Grünland ein hoher Grundwasserstand zu verzeichnen ist.

*Hinweise der Unteren Wasserbehörde*

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Der Verlauf der Schutzzone ist in der Planzeichnung dargestellt.



*Hinweise des StAUN Ueckermünde, Immissionsschutz*

Bei den beabsichtigten Lückenschließungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 (1) BauNVO zu beachten.

Dabei sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder (Hochspannungsleitungen, Sendeanlagen) zu berücksichtigen.

*Hinweise des Wasser- und Schiffsamtes Stralsund*

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung 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 der Versorgungsträger und weiterer betroffener Träger öffentlicher Belange  
(gemäß der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung von 12/99 zur 1. Änd. der Satzung)***

*Hinweise des Straßenverkehrsamtes des LK OVP*

Bei Veränderungen der Verkehrsführung und beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lagepläne, Markierungs- und Beschilderungspläne) zum frühestmöglichen Zeitpunkt dem Straßenverkehrsamt des LK OVP zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

*Hinweise des StAUN, Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz*

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V in der Fassung vom 15.01.1997 (GVOBL. M-V S. 43) sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW - /AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbüAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen.

Karlshagen im März 2000

*Seiffert*  
Seiffert

Bürgermeisterin

