

**- Entwurf -**

**Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der  
Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße  
B 109 in Karlsburg**

---

Auftraggeber: Amt Züssow  
Dorfstraße 6  
17495 Züssow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

#### **Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg**

- 1        Rechtsgrundlagen**
  
- 2        Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung  
          der 1. Änderung der Innenbereichssatzung
  - 2.3      Angaben zum Planverfahren
  
- 3        Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
  
- 4        Planinhalte**
  - 4.1      Planungsrechtliche Festlegungen
  - 4.2      Grünordnerische Festlegungen
  
- 5        Angaben zur technischen Erschließung**
  
- 6        Sonstige Angaben**

**TEIL 1 – Entwurf zur Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg**

**1 Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

**2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

**2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg für die Ortsteile Karlsburg, Moeckow, Steinfurth und Zarnekow ist am 30.12.1994 in Kraft getreten.

Die mit der Erstellung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz ausgewiesenen Abrundungsflächen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ausschließlich für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Karlsburg beabsichtigt, im Bereich einer der Abrundungsflächen ein neues Feuerwehrgebäude zu errichten.

Weiterhin sollen die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, dass auf diesen einbezogenen Flächen nicht mehr nur eine Wohnbebauung zulässig ist. Die bauliche Nutzung wird an den angrenzenden Bereich angepasst.

Die geplante Feuerwache sowie die Erweiterung der baulichen Nutzung widerspricht derzeit den getroffenen Festlegungen der Innenbereichssatzung im Bereich der Abrundungsflächen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung einer 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg vorzunehmen.

Die Gemeinde Karlsburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Satzungsänderung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich lediglich um die Regelung der Zulässigkeit eines Feuerwehrgebäudes innerhalb des bereits als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegten Gebietes handelt.

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Karlsburg wurde am 29.10.2018 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 1. Änderung der Innenbereichssatzung, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg erreicht werden:

- die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Standortfeuerwache,
- die Schaffung der Zulässigkeit für eine Bebauung, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und
- die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Ortschaft.

Mit der Aufstellung einer 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Karlsburg gesichert.

Die Satzungsänderung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## **2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung**

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Änderung der Innenbereichssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

### **2.3 Angaben zum Planverfahren**

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Karlsburg ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde wird vom Amt Züssow mit Sitz in Züssow verwaltet. Die Gemeinde liegt südlich der Kreisstadt Greifswald.

Der Ort Karlsburg liegt 21 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Greifswald und 14,5 Kilometer östlich von Gützkow, nach Wolgast - dem Zugang zur Insel Usedom - sind es 19 Kilometer.

Das Plangebiet der 1. Änderung der Innenbereichssatzung befindet sich in der Gemarkung Karlsburg, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg umfasst die Flurstücke 208/6, 209/3 und 211/12 sowie teilweise die Flurstücke 207/1, 207/2, 208/5, 209/6, 209/8, 210/2, 210/4, 211/9, 211/11, 211/13 und 212/9.

Das Gebiet der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg beträgt ca. 19.840 m<sup>2</sup>.

Die Erarbeitung der Unterlagen der Satzungsänderung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Karlsburg vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

## **4 Planinhalte**

### **4.1 Planungsrechtliche Festlegungen**

In dem Ort Karlsburg befindet sich eine Feuerwache. Die Feuerwehr nimmt spezifische Aufgaben in der Gemeinde wahr. Ein Schwerpunktbereich ist das Klinikum in Karlsburg. Weiterhin gehört zu den überörtlichen Aufgaben die technische Hilfeleistung B 109 und B 111.

Die vorhandene Feuerwache entspricht nicht mehr den gesetzlich vorgeschriebenen Standards. Für eine optimale Einsatzbereitschaft sind geeignete Voraussetzungen für die Feuerwehrfahrzeuge sowie für die Ausbildung der Kameraden zu schaffen.

Die Gemeinde hatte eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes in Betracht gezogen. Jedoch ist die Größe des Grundstückes nicht ausreichend, um die Feuerwache den aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

Die Gemeinde Karlsburg hat sich aufgrund dessen für einen Neubau des Feuerwehrgebäudes entschieden. Die Errichtung der Standortfeuerwehr ist im östlichen Bereich des Ortes Karlsburg vorgesehen.

Diese Fläche ist in der rechtskräftigen Abrundungssatzung als Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz festgesetzt. Derzeit ist auf dieser Fläche eine Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes aufgrund der getroffenen Festsetzungen unzulässig. In den einbezogenen Flächen ist lediglich eine Wohnbebauung gestattet.

Im Rahmen der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg soll die Festsetzung für den Änderungsbereich gestrichen werden.

Es wird neu geregelt, dass im Änderungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Feuerwehr zulässig ist.

Durch den Wegfall der Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nur Wohnbebauung mitgetragen wird, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung erweitert. Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich haben sich an die angrenzende Ortslage zu orientieren.

Voraussetzung für die Bebauung des Änderungsbereiches der 1. Änderung der Innenbereichssatzung ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Karlsburg nicht entgegenstehen.

### **4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

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

|                   |                  |                                       |
|-------------------|------------------|---------------------------------------|
| 20 m <sup>2</sup> | Strauchpflanzung | (2 x verpflanzte Qualität)            |
| 1 Stück           | Baum             | (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14) |

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

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

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

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

## **5 Angaben zur technischen Erschließung**

### **■ Verkehrserschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg grenzt im östlichen Bereich unmittelbar an die B 109 an.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass eine gesicherte Erschließung vorhanden ist.

### **■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

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

### **■ Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück jeweils zu versickern.

### **■ Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser benötigt.

In der Gemeinde gibt es folgende Löschwassereinrichtungen:

- Vor dem Klinikum befinden sich zwei natürliche Teiche mit frostfreier Entnahmestelle mit ca. 2.500 m<sup>3</sup> Wasser
- Im Teichweg ist ein natürlicher Teich ohne frostfreie Entnahmestelle mit ca. 2.500 m<sup>3</sup> Wasser.
- Ein Hydrantennetz mit durchschnittlich 30 m<sup>3</sup> Wasser pro Stunde ist vorhanden. Dieses ist jedoch zur Wasserentnahme nur bedingt geeignet.

Mit den Löschwasserentnahmestellen ist die Löschwasserversorgung im Ortskern von Karlsburg gewährleistet.

### ■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Der Versorgungsträger wird um entsprechende Angaben gebeten.

### ■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

## **6 Sonstige Angaben**

### **6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

### **6.2 Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

### **6.3 Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.