

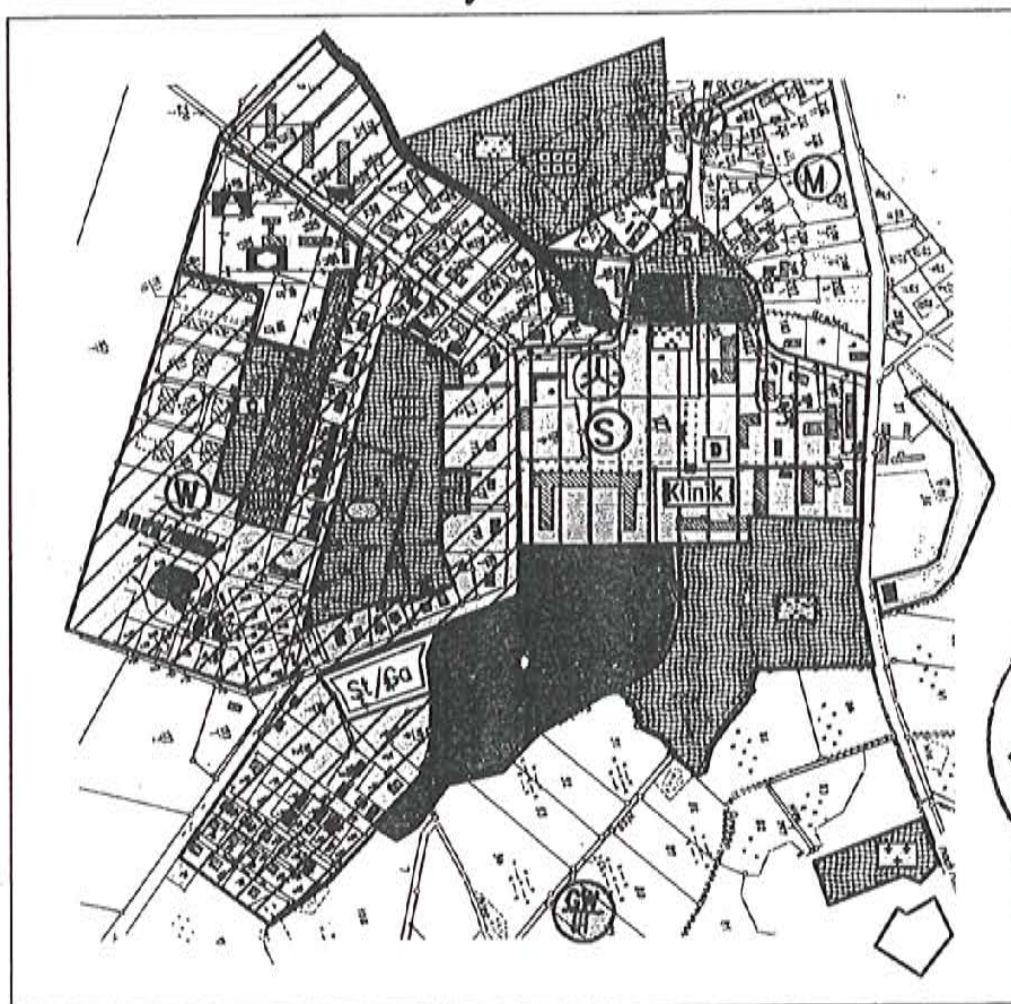
# GEMEINDE KARLSBURG

## Amt Züssow

### Landkreis Ostvorpommern

# Flächennutzungsplan

## 1999 / 2000



*Herken*

Bearbeitet: Greifswald, den 29.01.2001

Erläuterungsbericht  
gemäß § 5 (5) BauGB

**ipo**

**INGENIEURPLANUNG-OST**  
Partnerschaft Witschel·Vieth·Hagemann  
Ingenieure und Landschaftsarchitekten  
17489 Greifswald, Poggenweg 28  
Tel.:03834/5955-0 Fax:03834/5955-55



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes .....	1
1.2	Beschlußfassung der Gemeinde .....	4
1.3	Planungsgrundlagen .....	4
<b>2.</b>	<b>Planungsanlaß - Planungserfordernis</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben - LROP / RROP</b> .....	<b>7</b>
3.1	Strukturelle Elemente und Rahmenbedingungen zur räumlichen Gesamtentwicklung .....	7
3.2	Aussagen des LROP Mecklenburg-Vorpommern .....	9
3.3	Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern .....	17
3.4	Verflechtungen mit den Nachbargemeinden und dem Oberzentrum Greifswald .....	31
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Die Gemeinde Karlsburg</b> .....	<b>36</b>
5.1	Allgemein .....	36
5.2	Lage im Raum .....	36
5.3	Geschichtliche (bisherige) Entwicklung .....	38
5.4	Naturräumliche Gliederung und Klima .....	39
<b>6.</b>	<b>Bevölkerung</b> .....	<b>41</b>
6.1	Stand, Dichte, Geschlechterstruktur .....	41
6.2	Bevölkerungsentwicklung .....	42
6.3	Altersstruktur .....	46
6.4	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung .....	48
6.5	Haushaltsstruktur .....	49
6.6	Planungsleitsätze .....	51
<b>7.</b>	<b>Wohnungswesen und Siedlungsstruktur</b> .....	<b>53</b>
7.1	Wohnungswesen .....	53
7.2	Siedlungsstruktur .....	54

8.	<b>Wirtschaft</b> .....	56
8.1	Allgemein .....	56
8.2	Landwirtschaft .....	58
8.3	Gewerbe .....	59
8.4	Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung .....	60
8.5	Tourismus und Erholung .....	62
8.5.1	Natürliche Voraussetzungen .....	62
8.5.2	Touristisches Angebot .....	63
8.5.3	Touristische Nachfrage .....	64
8.6	Planungsleitsätze .....	64
9.	<b>Soziale Infrastruktur</b> .....	66
9.1	Allgemeine Ausführungen .....	66
9.2	Kindereinrichtungen .....	66
9.3	Spielplätze .....	67
9.4	Feuerwehr .....	68
9.5	Sportstätten .....	68
10.	<b>Verkehr</b> .....	69
10.1	Individualverkehr - Straßenverkehr .....	69
10.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	69
10.3	Rad und Wanderwegenetz .....	70
10.4	Luftverkehr .....	72
11.	<b>Altlasten</b> .....	73
12.	<b>Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow</b> .....	76
13.	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b> .....	84
13.1	Siedlungsentwicklung .....	84
13.1.1	Generelles städtebauliches Konzept .....	84
13.1.2	Bevölkerungsentwicklung - Nachweis des Bauflächenbedarfs ...	86
13.1.3	Zusammenfassung .....	91
13.2	Bauflächendarstellungen .....	91
13.2.1	Wohnbauflächen .....	92
13.2.2	Gemischte Bauflächen .....	94
13.2.3	Sonderbauflächen .....	94
13.2.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	95
13.2.5	Bauflächenbilanzierung .....	95

13.3	Grünflächen - Maßnahmen Naturschutz .....	96
13.4	Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, Gewässer .....	97
13.5	Flächen für den Bergbau - Rohstoffsicherungsgebiete .....	98
13.6	Eingriffsregelung .....	99
13.7	Bilanz von Grün-, Wasser- und Maßnahmenflächen .....	103
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung - Ergänzende Erläuterungen .....</b>	<b>104</b>
14.1	Belange des Immissionsschutzes .....	104
14.1.1	Landwirtschaft .....	104
14.1.2	Gewerbe .....	104
14.1.3	Verkehr .....	104
14.1.4	Sportflächen .....	105
14.2	Denkmalpflege .....	105
14.3	Ver- und Entsorgung .....	108
14.3.1	Wasserversorgung .....	108
14.3.2	Abwasserbeseitigung .....	108
14.3.3	Abfallbeseitigung .....	109
14.3.4	Energieversorgung .....	109
14.3.5	Windenergie .....	110
14.3.6	Fernmeldewesen .....	111
14.3.7	Belange des Vermessungswesens .....	111
<b>15.</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>113</b>
	<b>Anhang zum Kapitel 13.2.3 Sonderbauflächen .....</b>	<b>115</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1:	Planungshierarchie Mecklenburg-Vorpommern .....	7
Abb. 2:	Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern 1998 .....	17
Abb. 3:	Lage im Raum .....	37
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Karlsburg 1964 - 1998 .....	42
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung, differenziert nach natürlicher- und wanderungsbedingter Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Karlsburg .....	43
Abb. 6:	Relative Altersstruktur der Gemeinde Karlsburg und Ortsteile .....	47
Abb. 7:	Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V 1991-1996 .....	50
Abb. 8:	Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V in Abhängigkeit der Gemeindegröße .....	50
Abb. 9:	Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden und Wohnungen in der Gemeinde Karlsburg .....	53
Abb. 10:	Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen M-V 1989 - 1994 .....	56
Abb. 11:	Gesamtwirtschaftlicher Anteil der Wirtschaftsbereiche M-V 1991 -1994 .....	57
Abb. 12:	Geplante und vorhandene Radwege in der Gemeinde Karlsburg .....	71
Abb. 13:	Baulücken in der Gemeinde Karlsburg .....	88
Abb. 14:	Baulücken in der Gemeinde Karlsburg .....	89

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1:	Bevölkerungsstatistik mit Stand vom 31.09.1998 .....	41
Tabelle 2:	Bevölkerungsstatistik Amtsbereich Züssow vom 30.05.98 .....	41
Tabelle 3:	Altersstruktur der Gemeinde Karlsburg .....	46
Tabelle 4:	Landwirtschaftsstruktur im Amtsbereich Züssow 1995 .....	59
Tabelle 5:	Beschäftigte im Amtsbereich Züssow im Handel und Handwerkssektor .	62
Tabelle 6:	Kindertagesstätte Karlsburg .....	66
Tabelle 7:	Schülerzahlen Grundschule Karlsburg .....	67
Tabelle 8:	Wohneinheitenbilanz Karlsburg .....	87
Tabelle 9:	Baulückenbilanz Gemeinde Karlsburg .....	90
Tabelle 10:	Bauflächenbilanz Karlsburg .....	96
Tabelle 11:	Grün-, Wasser-, und Maßnahmenflächenbilanz Gemeinde Karlsburg ..	103

**Quellenverzeichnis:**

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998

LROP Mecklenburg-Vorpommern 1993

Statistisches Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 1997

HURTIG 1957; KLAFS & STÜBS 1987, zitiert im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan, GLRP, der Region Vorpommern

RABIUS & HOLZ 1993

MARETZKE, S.: Bevölkerungsentwicklung in: Regionalbarometer neue Länder.; Materialien zur Raumentwicklung 69, S. 17, hrsg. von der BfLR, Bonn 1995

Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996

BÖLTGEN, F.: Die Entwicklung der räumlichen Mobilitätsneigung in Ost- und Westdeutschlands seit 1990. In: Mobilität und Migration in Deutschland, hrsg. von W. Bricks und P. Gans, Erfurt 1995

INTEGRIERTES REGIONALES HANDLUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN AMTSBEREICH ZÜSSOW:  
Dornier SYSTEMCONSULT GmbH 1997

**Hinweis:**

Alle Angaben ohne Quellenangabe stammen von der Gemeinde Karlsburg und dem Amt Züssow.



## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Ziele und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinden sind gem. § 1, Abs. 3 und 5 BauGB dazu verpflichtet, einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan aufzustellen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Grundlage für den Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan ein Planungsinstrument der Gemeinde darstellt und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan vorangestellt ist, ist das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern 1998. *"Im RROP werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Gegebenheiten und Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich ausgeformt. Die so abgeleiteten überfachlichen und fachlichen Ziele sind gemäß § 5 Landesplanungsgesetz nach Verbindlicherklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung bei Planungen und Maßnahmen im Planungsraum von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, sowie den sonstigen Planungsträgern zu beachten."*

Nach §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben diesen Planungen gibt es weitere Pläne und Programme, die ihrerseits in spezifische, fachlich orientierte Planungsstrukturen eingebettet sind, z.B. Landschaftsplan, Verkehrsplanung.

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung gibt auf kommunaler Ebene die Grundrichtung der zukünftigen strukturellen und funktionellen Siedlungsentwicklung vor. Sie behandelt grundsätzlich alle für die Gemeinde relevanten regional planerischen, städtebaulichen und landespflegerischen Funktions- und Strukturbereiche.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, dass er die durch die oben genannten Programme und Pläne geltend gemachten Raumansprüche der Sachgebiete berücksichtigt und mit den gemeindlichen Planungen zu einem funktionierenden Gesamtplan verknüpft. Dieser hat auch der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zu genügen.

---

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998, S. 11

Um dieses breite Aufgabenfeld zu bewältigen, ist ein inhaltlich strukturiertes Vorgehen erforderlich: Am Beginn steht die Bestandsaufnahme, dieser folgt die Bestandsanalyse. Da ein Flächennutzungsplan die angestrebte Flächennutzung für die nächsten etwa 10 - 15 Jahre festlegen soll, ist es erforderlich, dass neben Bestandsanalysen auch Prognosen und Trends eingebracht werden. So werden auch künftige Rahmenbedingungen beschrieben. Im Zusammenhang dieser Rahmenbedingungen mit den Grundzielen der Gemeinden erfolgt die differenzierte Zielfindung, die dann in räumliche Entwicklungsvorstellungen, also konkrete Nutzungsbestimmungen für Flächen, umgesetzt und graphisch dargestellt wird. Eine graphische Darstellung ist allerdings nicht immer möglich, so dass Entwicklungsvorstellungen teilweise auch textlich festgehalten werden.

§ 5 Absatz 2 und 2a BauGB benennen die inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes. Sie sind nicht zwingend, sondern können sowohl eingeschränkt als auch ergänzt werden:

"(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienststellen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie Flächen für Sport und Spielanlagen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;

7. *die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;*
  8. *die Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;*
  9. a) *die Flächen für die Landwirtschaft und*  
b) *Wald*
  10. *die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft."*
- (2a) *Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden."*

Nach § 5 Abs. 3 sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

1. *Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;*
2. *Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;*
3. *für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."*

Schließlich werden Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, z.B. ein Naturschutzgebiet (NSG). Sie werden - falls sie von der betreffenden Fachplanungsbehörde erst in Aussicht genommen sind - im Plan vermerkt.

Anders als der Bebauungsplan, dessen Festsetzungen rechtsverbindlich sind, hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Wirkung Dritten gegenüber. Auf die Aufstellung besteht kein Anspruch. Flächennutzungsplanung beinhaltet keine Eingriffe in das Eigentum, begründet keine Entschädigungsansprüche und bewirkt keinen Rechtsanspruch auf die Zulassung eines Bauvorhabens. Wohl aber ist der Flächennutzungsplan behördenverbindlich. Die Gemeinde bindet sich durch den Flächennutzungsplan, da dieser durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert wird. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dürfen ihm folglich nicht widersprechen.

Ebenso sind die nach § 4 Abs 1 BauGB am Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB) an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

gebunden, sofern sie nicht dem Plan widersprochen haben (§ 7 BauGB). Das bedeutet, dass die entsprechenden Fachplanungsträger ihre Planungen und Maßnahmen dem Flächennutzungsplan anzupassen haben.

## 1.2 Beschlußfassung der Gemeinde

Der vorliegende Flächennutzungsplan, bestehend aus einem Gesamtplan, der zeichnerischen Darstellung des gesamten Gemeindegebietes im Maßstab 1: 10.000, Detailkarten mit der Darstellung der einzelnen Ortslagen im Maßstab 1: 5.000 und dem vorliegenden Erläuterungsbericht sowie der Anlagen, ist von der Gemeindevertretung Karlsburg am 29.01.2001 beschlossen worden.

Die Planungsanzeige nach Landesplanungsgesetz wurde mit Schreiben vom 16.03. 1998 dem Amt für Raumordnung vorgelegt.

## 1.3 Planungsgrundlagen

Folgende wesentlichen Planungsgrundlagen standen zur Verfügung und wurden im Hinblick auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes herangezogen:

- Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1995 - Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998 - Regionaler Planungsverband Vorpommern
- Teilflächennutzungsplan Gemeinde Karlsburg 1994, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsberèich Züssow, August 1997, Dornier-Systemconsult GmbH, Teltow

## 2. Planungsanlaß - Planungserfordernis

Nach dem Prozeß der Wiedervereinigung im Jahr 1990 bestanden aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen neue Rahmenbedingungen für die Flächennutzung in der Gemeinde Karlsburg. Als Mitgliedsgemeinde des Amtes Züssow beschloß die Gemeindevertretung Karlsburg im Jahr 1992 die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Karlsburg. Dieser Teilflächennutzungsplan ist am 15.03.95 in Kraft getreten. Rechtliche Grundlage für den Teilflächennutzungsplan war die Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands nach § 246a BauGB.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen wurden durch die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Karlsburg für die Ortsteile Karlsburg, Moeckow, Steinfurth und Zarnekow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) sowie die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) getroffen. (Aufstellungsbeschluß vom 21.04.1992 - in Kraft getreten am 30.12.1994)

Nachfolgend wurde ein sachlich bezogener Teilflächennutzungsplan des Planungsverbandes Züssow für die Errichtung von Windenergieanlagen aufgestellt. Dieser legt auch für das Gebiet der Gemeinde Karlsburg Sonderbauflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen fest. Diese gilt es im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsburg zu berücksichtigen.

Mit Wegfall der Überleitungsregelung am 31.12.1997 ist die Gemeinde Karlsburg verpflichtet, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, der die oben aufgeführten Teilplanungen zu einer gemeindlichen Gesamtplanung koordiniert.

Weitere Planungserfordernis ergibt sich zum einen aus übergeordneten Planungen wie:

- Landesplanerischen Aussagen
- Regionalplanerische / Raumordnerische Zielaussagen (RROP Vorpommern 1998) / Landschaftsrahmenplan) des Landkreises.

Zum anderen besteht laut BauGB § 5 (1):

*"Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen. ..."*, Planungserfordernis darin, bestehende Baulandnachfragen, Einzelbauvorhaben / Bebauungswünsche, die oben genannten

Fachplanungen und nicht zuletzt den Planungswillen der Gemeinde vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zu einer Gesamtplanung zu koordinieren.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben - LROP / RROP

#### 3.1 Strukturelle Elemente und Rahmenbedingungen zur räumlichen Gesamtentwicklung

Anhand der nachfolgend dargestellten Planungsebenen wird die Hierarchie der Planungsinstanzen verdeutlicht. Den Planungsinstrumenten der Raum- und Regionalplanung wird das entsprechende Äquivalent der Natur- und Landschaftsplanung gegenübergestellt. Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz und das Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan stellen letztlich die zweistufige Bauleitplanung auf der kommunalen Ebene dar.

**Abb. 1: Planungshierarchie Mecklenburg-Vorpommern**



Entsprechend der Darstellung sollen im Folgenden die für die Gemeinde Karlsburg raumbedeutsamen Aussagen der übergeordneten Planungsstufen aufgeführt werden. Es werden auszugsweise nur die Passagen aufgeführt, die die Gemeinde Karlsburg direkt betreffen. Ausführliche und allgemeine Aussagen sowie die entsprechenden Begründungen sind dem LROP und dem RROP direkt zu entnehmen.

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern:

1. *Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden.*
2. *Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen werden. Dazu sind auch die Möglichkeiten der Forschung und Entwicklung sowie der innovativen Produktion voll einzusetzen.*
3. *Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten. Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.*
4. *Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden, bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Sanierung militärischer Altlasten.*
5. *Verkehrsanlagen und Kommunikationsnetze sollen so ausgebaut beziehungsweise bei Notwendigkeit neu gebaut werden, daß sie alle Landesteile durch leistungsfähige Verbindungen erschließen und miteinander verbinden, die Randlage des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Bundesrepublik Deutschland kompensieren und die Lagegunst des Landes in seiner wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Anbindung an Nord- und Osteuropa stärken. Der schienengebundene Personen- und Güterverkehr, die Binnen- und Seeschifffahrt und der öffentliche Personennahverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.*
6. *Gemeinden, die sich als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens eignen, sollen je nach der Eigenart und Bedeutung der angestrebten Mittelpunktaufgaben als zentraler Ort gestärkt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungsflächen aller Gemeinden sollen ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung angemessen sein. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.*
7. *Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger- und Vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.*
8. *Die landsmannschaftliche Verbundenheit sowie die geschichtlichen und kulturellen Belange sollen berücksichtigt werden. Auf die Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern ist zu achten.*
9. *Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden. Der Zugang zur Ostsee, den Binnenseen, Flüssen und anderen reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.*
10. *Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, daß sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. In waldarmen Gebieten ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.*



11. *Den Erfordernissen der Erkundung, Sicherung und Gewinnung heimischer Rohstoffe ist unter Berücksichtigung des Umwelt- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind als Teil der Landschaft zu gestalten bzw. einer ökologische vertretbaren und die Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigenden Zweckbestimmung zuzuführen.*
12. *In allen Teilen des Landes sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswürdige und rationelle Energieversorgung geschaffen werden. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung berücksichtigt werden.*
13. *Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, daß das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.<sup>2</sup>*

### 3.2 Aussagen des LROP Mecklenburg-Vorpommern

#### "Teil I

#### Überfachliche Ziele und Begründungen

##### 1. Raumkategorien

##### 1.1 Ordnungsräume

1. *Ordnungsräume werden um die Städte - Greifswald [...] gebildet und so abgegrenzt, daß sie die Kernstädte und das jeweilige Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfassen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen in Ordnungsräumen einer besonderen Abstimmung zwischen den betroffenen Gemeinden.*
2. *Eine ringförmige Ausdehnung von Siedlungsflächen um die jeweiligen Kernstädte der Ordnungsräume soll vermieden werden. Siedlungsschwerpunkte bilden neben der Kernstadt geeignete Siedlungen, die im Zuge einer Achse liegen. Zwischen den einzelnen Siedlungen sind im Zuge der Achsen ausreichend Freiräume zu erhalten.*
3. *Das öffentliche Personennahverkehrssystem soll so ausgebaut werden, daß es eine attraktive Alternative zum Individualverkehr darstellt.*

##### 1.2 Ländliche Räume

1. *Ländliche Räume sind alle außerhalb der Ordnungsräume liegenden Gebiete.*
2. *Ländliche Räume sind als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Der Abwanderung in die Ordnungsräume und über die Landesgrenzen ist entgegenzuwirken. Die Bevölkerung soll auch künftig in diesen Räumen eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden.*
3. *Deshalb sollen die flächengebundenen Wirtschaftspotentiale der Land- und Forstwirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Rohstoffgewinnung bestmöglich genutzt werden, und zwar in sorgfältiger Abwägung und Abstimmung untereinander und mit den Erfordernissen der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Landes.*

<sup>2</sup> LROP Mecklenburg-Vorpommern 1993 S. 9 f.

4. *Daneben sollen die Bewohner ländlicher Räume eine möglichst große Vielfalt sonstiger Arbeits- und Ausbildungsplätze in zumutbarer Entfernung vorfinden. Sie sind an dafür geeigneten Standorten, insbesondere an zentralen Orten, zu schaffen beziehungsweise zu sichern.*
5. *Ebenso sollen der ländlichen Bevölkerung vielfältige und damit attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung zugänglich sein. Sie sind vorrangig an geeigneten zentralen Orten zu schaffen beziehungsweise zu sichern, in manchen Bereichen aber auch durch mobile Dienste zu ergänzen.*
6. *Die Verkehrserschließung ländlicher Räume ist zu verbessern. Sie soll die Nutzung der Wirtschaftspotentiale und die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungsangeboten bestmöglich unterstützen. Dabei sollen sich die verschiedenen Verkehrssysteme und -träger ergänzen. Öffentlicher Personenverkehr ist zu sichern und auszubauen, wo damit Individualverkehr wirksam ersetzt oder ergänzt werden kann."*

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist die Gemeinde Karlsburg dem ländlichen Raum zuzuordnen.

## 2. Zentrale Orte und überregionale Achsen

### 2.1 Zentrale Orte

#### 2.1.1 Allgemeines

1. *Zentrale Orte bilden das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereichs und sollen landesweit ihrer Einstufung entsprechend entwickelt werden. Sie sollen so ausgestattet werden, daß in allen Teilen des Landes die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung sichergestellt ist.*
2. *Insbesondere in ländlichen Räumen sollen zentrale Orte als räumliche Entwicklungsschwerpunkte ausgebaut werden.*
3. *Bei der Schaffung neuer Verwaltungsstrukturen sind zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche zu beachten*

[...]

#### 2.1.2 Oberzentren

1. *Oberzentren sollen so entwickelt werden, daß sie für die Bevölkerung ihre Oberbereichs-Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Sie sind so auszubauen, daß sie Entwicklungsimpulse auf das Umland ausstrahlen.*
2. *Oberzentren sind die Städte*

[...]

- Stralsund / Greifswald

*Stralsund und Greifswald nehmen zusammen die Funktionen eines Oberzentrums wahr, wobei von Funktionsteilungen ausgegangen wird. Planungen und Maßnahmen von oberzentraler Bedeutung sind zwischen den Städten Stralsund und Greifswald abzustimmen*

#### 2.1.3 Mittelzentren

1. *Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bilden nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, daß sie dazu beitragen, auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.*

[...]

### 3. Mittelzentren sind die Städte

- Anklam
- [...]
- Wolgast

## 2.2 Überregionale Achsen

1. In den Achsen vollzieht sich der Leistungsaustausch zwischen den Teilräumen beziehungsweise Städten des Landes. Die davon ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen vor allem in den im Zuge der Achsen liegenden zentralen Orte wirksam werden, damit aber zugleich deren Umland stärken.
2. Überregionale Achsen verbinden die Teilräume des Landes untereinander sowie mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes, Überregionale Achsen sind:  
[...]  
e) Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - [Berlin bzw. Stettin]
3. Der Verlauf der überregionalen Achsen folgt dem großräumigen funktionalen Straßennetz und wichtigen Eisenbahnlinien gemäß Abschnitt 8.4. Die geplante Autobahn A 20 wird Verbindungsfunktionen im Verkauf der Achsen a), e), f) und i) wahrnehmen.
4. Im Zuge dieser Achsen sind leistungsfähige Verkehrswege und eine attraktive Verkehrsbedienun-  
g zu schaffen bzw. zu sichern.
5. Die überregionalen Achsen sollen nach landeseinheitlichen Kriterien in den Regionalen Raumordnungsprogrammen durch innerregionale Achsen ergänzt werden.

[...]"

Laut zeichnerischer Darstellung des LROP liegt die Gemeinde Karlsburg im Schnittpunkt mit dem Oberzentrum Greifswald / Stralsund und den Mittelzentren Wolgast und Anklam. Karlsburg ist dem Ober- und Mittelbereich Greifswald zuzuordnen und liegt auf oben genannter Entwicklungsachse.

## "Teil II

### Fachliche Ziele und Begründungen

## 3. Natur und Landschaft

### 3.1 Natürliche Lebensgrundlagen

[...]" (siehe LROP)

### "3.2 Landschaft

[...]" (siehe LROP)

### "3.3 Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege

1. Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.
2. Gebiete mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden. In den Nationalparks sind in Flächen, die außerhalb der Siedlungs- und

*Verkehrsflächen liegen, in der Regel nur Planungen und Maßnahmen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der Landschaftsgebundenen Erholung vertretbar.*

[...]

Laut zeichnerischer Darstellung des LROP ist im Bereich der Gemeinde Karlsburg ein Vorrangraum für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum) dargestellt.

4

#### *Siedlungswesen*

4.1

##### *Siedlungsstruktur*

1. *Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiterzuentwickeln.*
2. *Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Letztere soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen.*
3. *Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll sich in der Regel an deren Eigenentwicklung orientieren. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll vor allem in den zentralen Orten stattfinden. Bedarfsorientiert sollen geeignete Siedlungen, die im Zuge von überregionalen Achsen liegen, entsprechende Siedlungsflächen ausweisen.*

[...]

6. *Die Siedlungsentwicklung in Gebieten, die als Vorsorgeräume abgegrenzt werden, soll im wesentlichen mit der ausgewiesenen Funktion dieser Gebiete in Einklang stehen.*

[...]

4.2

##### *Stadt- und Dorferneuerung*

[...]

4.3

##### *Wohnungswesen*

*Bedarfsorientiert sollen landesweit, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf der zentralen Orte soll Rechnung getragen werden.*

[...]

5.

#### *Wirtschaft*

5.1

##### *Allgemein*

[...]

5.2

##### *Land-, Forstwirtschaft und Fischerei*

[...]

5.3

##### *Rohstoffsicherung*

[...]

Innerhalb des Gemeindegebietes von Karlsburg sind keine Räume mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen bzw. Räume mit höherem Waldanteil dargestellt.

Gleiches gilt für Rohstoffsicherungsbereiche.

Die Aussagen zu den Punkten:

- "5.4            *Produziertes Gewerbe*  
5.5            *Handwerk, Handel und Dienstleistungen*"

sind dem Landesraumordnungsprogramm zu entnehmen - es werden keine für Karlsburg planungsrelevanten Aussagen gemacht

- "6.            *Fremdenverkehr und Erholung*  
6.1            *Allgemein*  
              [...]  
7.            *Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung umfassen großräumig*  
              [...]  
              - die Vorpommersche Küsten- und Boddenlandschaft  
              [...]  
*Planungen und Maßnahmen in Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen. Auch die Planungen und Maßnahmen für den Fremdenverkehr selbst sollen die natürliche Eignung und die langfristige Sicherung der ausgewiesenen Funktionen nicht beeinträchtigen.*"

Entsprechend der Karte 7 LROP befindet sich die Gemeinde Karlsburg in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Weitere Aussagen zum Themenschwerpunkt Fremdenverkehr und Erholung sind dem LROP zu entnehmen.

- "7.            *Soziale und kulturelle Infrastruktur*"

Sofern nicht in Karlsburg selber vorhanden, steht der Gemeinde, aufgrund der räumlichen Nähe, die umfangreichen Ausstattung an sozialer und kultureller Infrastruktur des Oberzentrums Greifswald bzw. der Mittelzentren Wolgast und Anklam zur Verfügung.

- "8.            *Verkehr*  
8.1            *Allgemeines*  
              [...]  
8.2            *Öffentlicher Personennahverkehr*  
              1.            *Der öffentliche Personennahverkehr soll im ganzen Land als eine vollwertige Alternative zum Individualverkehr ausgebaut beziehungsweise zu einer solchen entwickelt werden. Dabei sind auch alternative Bedienungsmodelle wie Anruf-Sammel-Taxe bzw. Bürgerbus mit einzubeziehen.*

2. *Insbesondere soll der öffentliche Personennahverkehr gute Verbindungen von den Wohngebieten zu den Arbeitsstätten, zentralen Orten und Erholungsräumen bieten.*

[...]

4. *Auch für die ländlichen Räume muß die Erreichbarkeit der zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert sein. Zwischen den zentralen Orten der verschiedenen Stufen sollen attraktive Busverbindungen geschaffen beziehungsweise erhalten werden, soweit dort kein Schienenverkehr besteht.*

### 8.3

#### *Schienenverkehr*

[...]

2. *Die Attraktivität des Schienenpersonenverkehrs soll durch verstärkte Einführung von Taktverkehr generell erhöht werden.*

[...]

*Auf folgenden Strecken soll InterRegio Verkehr eingeführt werden:*

- *Saßnitz/Binz - Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - (Berlin).*

[...]

3. *(...) Die Insel Usedom soll an das festländische Eisenbahnnetz angebunden werden.*

Die Gemeinde Karlsburg besitzt zwar keinen Haltepunkt an der oben genannten IR Strecke, bei Anbindung der Insel Usedom würde allerdings ein Umsteigebahnhof, zumindest aber ein Haltepunkt auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg entstehen.

### "8.4

#### *Straßenverkehr*

1. *Das Straßennetz soll so ausgebaut werden, daß eine gute Erreichbarkeit von Siedlungen, Wirtschafts- und Erholungsstandorten gewährleistet ist. Dazu sollen Planungen und Maßnahmen auf die funktionelle Gliederung des Straßennetzes ausgerichtet werden. Bei allen Straßenbaumaßnahmen ist schonend mit Landschaft und Natur umzugehen.*

2. *Großräumige Straßenverbindungen sollen den weiträumigen Verkehr innerhalb des Landes, insbesondere zwischen Oberzentren, aufnehmen und das Land an die benachbarten Bundesländer und Staaten anbinden. Dazu bedarf es einer neuen leistungsfähigen Autobahn in Ost-West-Richtung und im Raum Vorpommern in Nord-Süd-Richtung. Im Westen des Landes soll das Autobannetz um eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung erweitert werden. Neu zu bauen bzw. auszubauen sind insbesondere*

[...]

- *die Bundesstraßen B 109, [...]*

[...]

5. *Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der umweltfreundlichen Erschließung des Landes soll das Radwegenetz ausgebaut werden. Vorrangig sollen dabei die Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sowie die Schuleinzugsbereiche berücksichtigt werden.*

[...]

[...]"

Neben der B 109 ist die B 111, die über das Gebiet der Gemeinde Karlsburg führt, als überregionale Straßenverbindung im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogramms dargestellt.

"9. *Sonstige Technische Infrastruktur*

9.1 *Kommunikation*

1. *Ein dem heutigen Stand der Technik entsprechender, bedarfsorientierter Auf- bzw. Ausbau von Kommunikationseinrichtungen ist in allen Landesteilen, jedoch insbesondere an Entwicklungsschwerpunkten, schnell erforderlich. Den Erfordernissen von Landschaftspflege, Natur- und Denkmalschutz ist Rechnung zu tragen.*
2. *Das Telefonnetz soll durch den Aufbau digitaler Vermittlungsstellen und durch die Schaffung von Glasfaserkabelverbindungen und Richtfunkstrecken schnell so ausgebaut werden, daß eine möglichst hohe Versorgungsdichte erreicht wird. Mobilfunkdienste sollen bedarfsorientiert weiter aus- bzw. aufgebaut werden. Insbesondere den Anforderungen der Wirtschaftsbetriebe entsprechend ist ein flächendeckender Aufbau von Text- und Datendiensten (zum Beispiel Datex-P, Datex-L, DDV und BTX) anzustreben.*

[...]

9.2 *Wasserwirtschaft*

9.2.1 *Wasserversorgung*

1. *Die Wasserversorgung ist so auszubauen, daß die Deckung des Trinkwasserbedarfs in allen Landesteilen gewährleistet ist. Maßnahmen, die zu einem sparsamen Verbrauch der knappen Ressource Trinkwasser beitragen, sollen unterstützt werden.*
2. *Eine ausreichende Versorgung mit qualitativ hochwertigem Trinkwasser und mit Brauchwasser soll landesweit gewährleistet sein. In Gebieten mit einem relativ hohen Anteil an dezentralen Anlagen zur Trinkwasseraufbereitung soll die Gruppenwasserversorgung ausgebaut werden. Der Sicherung und Nutzung verbrauchsnaher Wasservorkommen soll der Vorzug vor einer Erschließung neuer Wasservorkommen in entfernt liegenden Räumen gegeben werden.*
3. *In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle rambedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.*

[...]"

Für den Bereich der Gemeinde Karlsburg ist im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogramms ein Vorranggebiet für Trinkwassersicherung dargestellt.

"9.2.2 *Abwasserbeseitigung*

1. *Abwasser ist so zu beseitigen, daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung und eine Verunreinigung der Gewässer vermieden wird.*

9.2.3 *Küsten- und Hochwasserschutz*

[...]

9.3 *Energieversorgung*

[...]

9.3.5 *Nutzung regenerativer Energieträger*

1. *Entsprechend den im Lande vorhandenen natürlichen Energieressourcen soll ein schrittweiser Ausbau erfolgen beziehungsweise eine Ergänzung der herkömmlichen Energieträger erreicht werden.*
2. *Eine natur- und landschaftsverträgliche Nutzung der günstigen Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben. Standorte für Windenergieanlagen sollen in der Regel in besonders windhöffigen Gebieten liegen, keine besondere naturräumliche Ausstattung aufweisen, günstig zu erschließen sein und sich mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen im Einklang befinden.*

*[...]*

9.4 *Abfallwirtschaft*

*[...]*

9.5 *Immissionsschutz*

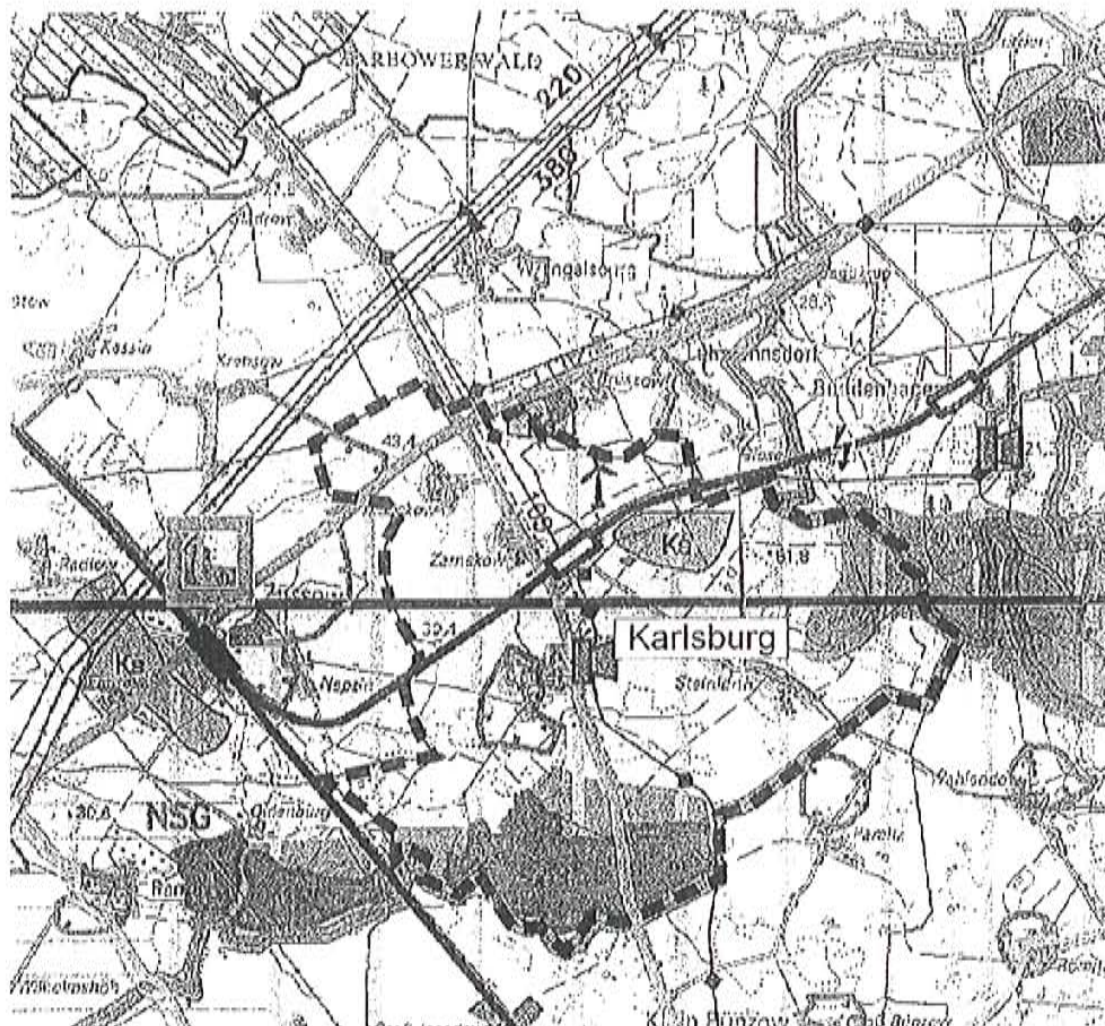
1. *Zur Vorsorge gegen Luftverunreinigungen und Lärmbelästigungen sind konkurrierende Nutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.*
2. *Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so ausgerichtet werden, daß unvermeidbare Lärmquellen zu einer möglichst geringen Belastung für die Bevölkerung und die Umwelt werden.*
3. *Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so auszurichten, daß die Luftbelastung insbesondere in dichter besiedelten Räumen verringert wird."*



### 3:3 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern

Wie oben bereits aufgeführt konkretisiert das RROP Vorpommern die Aussagen des LROP für die Planungsregion Vorpommern. Demzufolge sollen im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsburg nur die Aussagen aufgenommen werden, die über die oben ausgeführten Aussagen des LROP hinausgehen und Aussagen konkretisieren die das Plangebiet betreffen.

**Abb. 2:** Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern 1998 (vergrößerter Ausschnitt der Planteile Nord und Süd)



- "1.  
[...]
- 1.2 **Ländliche Räume**
1. *Ländliche Räume sind jene Teile der Planungsregion, die außerhalb der Ordnungsräume von Stralsund und Greifswald liegen.*
  2. *Die Ländlichen Räume sind als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung ihrer typischen Eigenarten zu entwickeln. Die Ländlichen Räume sollen unter Nutzung aller ihrer Potentiale, insbesondere des endogenen Entwicklungspotentials, so entwickelt werden, daß für ihre Bevölkerung auch künftig ausreichende Grundlagen einer wirtschaftlichen Existenz bestehen.*
  3. *Dazu sind die flächengebundenen Wirtschaftspotentiale der Land- und Forstwirtschaft, des Fremdenverkehrs, der Rohstoffgewinnung und der militärischen Einrichtungen bestmöglich in sorgfältiger Abwägung und Abstimmung untereinander und mit den Erfordernissen der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Landes zu entwickeln bzw. zu nutzen. Die Bewohner Ländlicher Räume sollen eine möglichst große Vielfalt an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in zumutbarer Entfernung vorfinden. Diese ist an dafür geeigneten Standorten, insbesondere an zentralen Orten, zu schaffen bzw. zu sichern.*
  4. *In den Ländlichen Räumen soll die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere die Zentralen Orte sollen so gefördert werden, daß sie Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens in den Ländlichen Räumen bilden.*
  5. *Der Bevölkerung in den Ländlichen Räumen sollen vielfältige und attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung zugänglich sein. Diese sind ebenfalls vorrangig in den Zentralen Orten zu schaffen bzw. zu sichern, in manchen Bereichen aber auch durch mobile Dienste zu ergänzen.*
  6. *Die Verkehrserschließung der Ländlichen Räume ist zu verbessern. Sie soll die Nutzung der Wirtschaftspotentiale, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungsangeboten sowie die Erreichbarkeit touristischer Schwerpunkträume und Attraktionen bestmöglich unterstützen. Dabei sollen sich die verschiedenen Verkehrssysteme und -träger ergänzen. Öffentlicher Personennahverkehr ist vor allem dort zu sichern und auszubauen, wo Individualverkehr wirksam ersetzt oder ergänzt werden kann.*
- 2 **Zentrale Orte**
- 2.1 **Allgemein**
- 2.2 **Zentralörtliche Strukturen in der Planungsregion Vorpommern,**  
[...] siehe entsprechende Aussagen LROP
- 2.2.5 **Ländliche Zentralorte**
1. ... Züssow, ...
  2. *Ländliche Zentralorte sollen so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gewährleisten können.*

3. *Zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der dünnbesiedelten Region kommt der Stärkung der Ländlichen Zentralorte besondere Bedeutung zu.*
- 3 **Achsen**
- 3.1 *Überregionale Achsen"*

siehe auch die Aussagen des LROP

Ergänzt werden die unter Punkt 3.1 genannten überregionalen Achsen, die auch das Gebiet der Gemeinde Karlsburg betreffen, durch:

- "3.2 *Regionale Achsen",*

woraus sich allerdings keine Zielaussagen für die Gemeinde Karlsburg ergeben.

#### *"Teil II Fachliche Ziele und Begründungen*

4. **Natur und Landschaft**
- 4.1 *Allgemeine Ziele*
- 4.2 *Natürliche Lebensgrundlagen*
- 4.3 *Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege"*
  1. *Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.*
  2. *Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Räume in ihrer hervorragenden Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden."*

Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege in der Gemeinde Karlsburg ist das Naturschutzgebiet Karlsburger und Oldenburger Holz.

- "5. **Siedlungswesen**
- 5.1 *Siedlungsstruktur*
  1. *Die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Sie soll unter Berücksichtigung der aktuellen gesellschaftlichen Ansprüche und Erfordernisse im Interesse des Gemeinwohls weiterentwickelt werden.*
  - [...]
  4. *In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der Zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.*

5. *Die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, daß sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur ihrer Siedlung in einem überschaubaren Zeitraum integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. Eine Kooperation benachbarter Gemeinden ist bei größeren Baulandausweisungen anzustreben."*
6. *Grundsätzliche ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. Die Siedlungsentwicklung soll auf eine ausgewogene Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung gerichtet sein.*

[...]"

Zu den Unterpunkten 4 und 5 heißt es in der Begründung:

*"Die gegenwärtige Siedlungsentwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund einer im allgemeinen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Deshalb ist in den Gemeinden vor allem der Nachhol- und Ersatzbedarf bei der Bestimmung der Eigenentwicklung von Bedeutung. "Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung bezieht. Zur Eigenentwicklung gehört nicht der Bedarf, der durch unangemessene Wanderungsgewinne verursacht wird. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk), sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind." (vgl. Richtlinie zur Ausarbeitung und Aufstellung Regionaler Raumordnungsprogramme ...)* Als Faustregel kann dafür ein WE - Zuwachs von maximal 15 % im Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand 1993, angesetzt werden. In Ausnahmefällen kann der Bedarf wegen generell qualitativ und quantitativ schlechter Wohnraumversorgung oder zum Ausgleich von Restitutionsansprüchen auch darüber liegen. Durch Kooperation und Abstimmung benachbarter Gemeinden können Planungs- und Erschließungskosten optimiert, Landschaftsverbrauch reduziert und Infrastruktur bestmöglich ausgelastet werden."

"5.2"

#### *Stadt- und Dorfenerneuerung*

1. *Städte und Dörfer sollen sich unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Funktion weiterentwickeln. Dazu sollen in allen Teilen der Planungsregion Maßnahmen der Stadt- und Dorfenerneuerung durchgeführt werden.*
2. *Im Städtebau sollen regionale und lokale Eigenheiten unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes bewahrt, wieder aufgenommen und weiterentwickelt werden. Naturräumliche und topographische Gegebenheiten sollen bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden.*

[...]

6. *Mit den Maßnahmen der Dorfenerneuerung soll vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d.h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum zu erneuern bzw. weiterzuentwickeln.*

## 5.3 Wohnungswesen

1. *Durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des Bestandes soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden. Dabei ist auf die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes zu achten, in dem der soziale Mietwohnungsbau und alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechende Berücksichtigung finden.*
2. *In den Ordnungsräumen soll eine zwischen der Kernstadt und den übrigen Gemeinden abgestimmte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen*
3. *Eine soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete ist insbesondere durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie den Bau von Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen anzustreben.*
4. *Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.*

[...]"

In der Begründung heißt es:

"Zu 1.:

*Trotz eines voraussichtlichen weiteren Rückganges der Bevölkerungszahl in der Region kann zumindest im anvisierten Planungszeitraum von ca. 10 Jahren von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden. Zu DDR Zeiten war die Altbausubstanz vielfach dem Verfall preisgegeben und die Wohnungsneubau in streng normierten Plattenbausiedlungen konnte nicht den modernen Ansprüchen an den Wohnstandard genügen. Diese Situation trifft auch für die Planungsregion Vorpommern voll zu, woraus sich ein deutlicher Nachholbedarf an Wohnbauland ergibt. Dieser Bedarf wird verstärkt durch die tendenzielle Angleichung von Wohnqualität und -quantität an das Niveau der alten Bundesländer, die neuen Möglichkeiten zum Erwerb privaten Wohneigentums und sich verkleinernde Haushaltsgrößen.*

*Die Sicherung eines differenzierten Wohnungsangebotes bedarf der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen für alle sozialen Schichten in unterschiedlichen Wohn- und Bewirtschaftungsformen, einschließlich der Schaffung von Wohneigentum. Das Problem, kostengünstig zu bauen, ist nur erfolgreich zu lösen, wenn technische Lösungen, Wohnstandards, Grundstückskosten, Erschließungsparameter, Bauorganisation, Finanzierung und soziale Aspekte im Zusammenhang gesehen werden. Alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechen den besonderen Ansprüchen dieser Menschen an die Wohnung und sind barrierefrei."*

6. **Wirtschaft**
- 6.1 **Land- und Forstwirtschaft, Fischerei**
- 6.1.1 **Landwirtschaft"**  
(siehe Aussagen LROP)

Mit durchschnittlichen Ackerzahlen von 21 - 30 zählt die Gemeinde Karlsburg nicht zu den Räumen mit einem höheren Anteil an landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen<sup>3</sup>, d. h. über die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft hinaus, wird auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg kein Vorrangstandort für die Landwirtschaft dargestellt.

"6.1.2 Forstwirtschaft

1. *Die Forstwirtschaft soll als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden.*
2. *Die Forstwirtschaft soll unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes nachhaltig sichern. Dazu sind die Waldbestände zu erhalten, zu erweitern und entsprechend ihres Zustandes und ihrer Nutzungsform zu pflegen.*
3. *Die Sicherung nachhaltiger Holzträge soll durch den Anbau heimischer und standortgerechter Baumarten bei Erhöhung des Laubwaldanteils angestrebt werden.*

(...)"

Im Hinblick auf die teilweise geringe Eignung der Böden für die Landwirtschaft (s. 6.1.1) ist in Erwägung zu ziehen, ob nicht entsprechende Flächen nach den Aussagen zur Forstwirtschaft aufgeforstet werden können.

"6.2 Rohstoffsicherung

1. *Die oberflächennahen Bodenschätze (Sand, Kies, Ton, Kalk bzw. Kreide) der Region sind zur Deckung des langfristigen regionalen und überregionalen Bedarfes für die Rohstoffversorgung der Wirtschaft zu sichern*

[...]

3. *Vorsorgegebiete für die Rohstoffsicherung sind Gebiete mit besonderen Funktionen für die Sicherung wirtschaftlich bedeutender Lagerstätten. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für die langfristige Rohstoffsicherung möglichst nicht beeinträchtigt werden.*

[...]

7. *Beim Abbau von Rohstoffen und bei der Sicherung von Lagerstätten ist die Entwicklung der Gemeinden zu beachten*

8. *Die Rohstoffgewinnung soll so erfolgen, daß die damit verbundenen Belastungen der Umwelt und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere der Gewässer, sowie der Land- und Forstwirtschaft möglichst gering gehalten werden. Vor allem beim Abbau im Naßschnitt sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.*

9. *Aufgeschlossene Lagerstätten sollen möglichst umfassend abgebaut werden, soweit nicht andere Raumnutzungsansprüche entgegenstehen.*

10. *Der Abbau von Kies- und Sandlagerstätten geringer Mächtigkeit soll möglichst vermieden werden.*

11. *Die einzelnen Abbauflächen sollen nach dem Abbau umgehend renaturiert, rekultiviert oder einer anderen geeigneten Nutzung zugeführt werden.*

[...]

<sup>3</sup> RROP 1998, Karte 6

6.3 *Produzierendes Gewerbe*

6.4 *Handel, Handwerk und private Dienstleistungen*

Auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg ist ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffsicherung Kiessand dargestellt. Hierzu siehe auch den Anhang zum Regionalen Raumordnungsprogramm, Tabelle A II: Höffige Gebiete oberflächennaher Rohstoffe in der Planungsregion Vorpommern Nr. 51.

Zu den Punkten Forstwirtschaft, Produzierendes Gewerbe und Handel, Handwerk und private Dienstleistungen werden keine die Gemeinde Karlsburg betreffenden konkreten Äußerungen gemacht. Es sind im Allgemeinen die Aussagen des RROP zu beachten.

"7. *Tourismus und Naherholung*

7.1 *Allgemeines*

[...]

7.2 *Räume für Tourismus und Naherholung*

[...]

7.2.1 *Tourismusschwerpunkträume*

[...]

7.2.2 *Tourismusedwicklungsräume*

1. *Tourismusedwicklungsräume sind die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland, die Niederungsgebiete von Trebel, Recknitz und Peene, die Brohner Berge, große Teile der Ueckermünder Heide sowie ausgedehnte Grundmoränenlandschaft im Raum Franzburg/Richtenberg bzw. Karlsburg (vgl. Erläuterungskarte 9).*
2. *In Tourismusedwicklungsräumen ist sowohl qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.*
3. *Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Insbesondere in ihren Festlandsbereichen ist ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben.*
4. *Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden. Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist."*

Entsprechend der Zeichnerischen Darstellung des RROP und der Erläuterungskarte 9 zum Textteil des RROP liegt das Gebiet der Gemeinde Karlsburg innerhalb eines Tourismusedwicklungsraumes.

## "7.3

*Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft*

1. *Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturbedingten Ausstattung sowie ihrer Lage für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, der die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden. Neben den traditionellen Erholungsgebieten sollen weitere geeignete Landschaften einer Erholungsnutzung zugeführt werden.*

[...]

3. *In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortschaften gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesem System sind die attraktiven Landschaftsräume anzubinden und entsprechend zu erschließen.*
4. *Insbesondere im unmittelbaren Umland der größeren Städte sind Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung in Stadtnähe zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und neu zu schaffen. Sie sollen der Allgemeinheit zugänglich sein und mit Wander- und Radwegenetzen an die Wohngebiete angeschlossen werden.*
5. *Der Erhalt und die qualitative Verbesserung vorhandener Flächen und Einrichtungen für die Naherholung haben Vorrang vor der Entwicklung neuer Naherholungsgebiete.*
6. *Der Bestand an Kleingärten ist bedarfsgerecht zu gestalten. Vorhandene Anlagen sollen, soweit nicht städtebauliche Erfordernisse dem entgegenstehen, nach Möglichkeit erhalten bleiben.*

[...]"

Weitere Aussagen zum Thema Tourismus werden unter den folgenden Punkten gemacht:

"7.4 *Kultur- und Städtetourismus*7.5 *Touristische Anlagen*8. *Soziale und Kulturelle Infrastruktur*8.1 *Gesundheitswesen*

*In allen Teilen der Planungsregion ist bedarfsorientiert eine leistungsfähige, fachlich gegliederte und bürgernahe Gesundheitsversorgung in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung zu gewährleisten. Standorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind vorrangig Zentrale Orte.*

[...]"

In der Begründung zu Pkt. 8.1.1 Krankenhäuser heißt es:

*"[...] Mit dem zweiten Herzchirurgischen Standort am Klinikum Karlsburg gibt es in Vorpommern eine Fachklinik, die mit den Spezialgebieten Diabetes und Herzchirurgie auch über die Grenzen der Region und des Landes versorgungswirksam werden kann. [...]"*

"8.2 *Soziale Dienste und Einrichtungen*8.2.1 *Ambulante Pflegedienste und Einrichtungen der Alten- und Behindertenbetreuung*

1. *Ausgehend von Sozialstationen an den Zentralen Orten sollen pflegerische Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege sowie gegebenenfalls ergänzende Dienste flächendeckend angeboten werden. Wo keine Sozialstationen vorhanden sind erfolgt die Betreuung im mobilen Einsatz.*
2. *Die Betreuung von Alten, Kranken und Bedürftigen soll so weit und so lange wie möglich in hoher Qualität im häuslichen Umfeld gewährleistet werden. Der Auf- und Ausbau alten- und behindertengerechter Wohnungen und sozialer Dienste soll bedarfsorientiert erfolgen.*



3. *Altenheime, Altenpflegeheime und stationäre Behinderteneinrichtungen sind bedarfsgerecht zu lokalisieren und zu dimensionieren. Soweit erforderlich, sollen Heimplätze durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (vorrangig Ersatzbauten) qualitativ aufgewertet werden.*
4. *Die Behindertenbetreuung soll durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe in allen Regionen auf- und ausgebaut werden. Das Angebot der Dienste soll aufeinander und auf das Netz der Zentralen Orte abgestimmt werden. Wohnortfremde Großeinrichtungen sind zu vermeiden. Besonders in ländlichen Räumen sind bedarfsorientiert auch kleinere Einheiten zu erhalten bzw. zu entwickeln."*

### Die Zielaussagen der Punkte

"8.2.2                    *Beratungs- und Hilfeinrichtungen, Einrichtungen mit integrativer Funktion*  
8.2.3                    *Jugendhilfe, Jugendarbeit"*

beziehen sich überwiegend auf die Zentralen Orte. Entsprechende Einrichtungen werden in den benachbarten, zentralen Orten vorgehalten.

"8.2.4                    *Kinderbetreuungseinrichtungen*

1. *Die Betreuung in Kindertagesstätten soll in der gesamten Region auch bei rückläufigen Kinderzahlen möglichst am Ort erfolgen.*
2. *In allen Teilen der Region ist eine ausreichende Anzahl an Plätzen für die Ganztages- und Teilzeitbetreuung in Kinderkrippen, Kindergärten und Horten sowie an Plätzen für die Tagespflege zur Verfügung stehen.*
3. *In beiden Teilen des Oberzentrums und bedarfsweise in Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen und Unterzentren können Modell- und Spezialkindergärten errichtet werden.*
4. *In der Region sollen - speziell in Hinsicht auf mehrsprachige Erziehung - Möglichkeiten für derartige Tages- oder sonstige Einrichtungen die Nachfrage bzw. auch als Anregung verwirklicht werden.*

8.3                      *Bildungs- und Erziehungswesen*

8.3.1                    *Allgemeines*

1. *In der Planungsregion ist der Bevölkerung ein breites, vielfältiges und hochwertiges Angebot an Bildungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen.*
2. *Die Bildungschancen für alle Bevölkerungsgruppen in allen Teilräumen sind zu verbessern. Jeder Einwohner muß ein seinen Fähigkeiten und Neigungen entsprechendes Bildungsangebot in zumutbarer Entfernung wahrnehmen können.*
3. *Die Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sollen sich nach Möglichkeit zu Zentren des kulturellen und sozialen Lebens der Gemeinden, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickeln.*

[...]

8.3.2                    *Allgemeinbildende Schulen*

1. *Das Netz der Schulstandorte ist bedarfsorientiert zu erhalten. Das Schulangebot und die freie Ausbildungswahl sind durch schulorganisatorische Maßnahmen und durch Verbesserung der Zubringerdienste zu optimieren.*
2. *Die wohnortnahe Grundschulversorgung in allen Teilräumen soll auch bei zurückgehenden Schülerzahlen erhalten bleiben. Dabei sollen auch Standorte in geeigneten Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei langfristig gesichertem, ausreichendem Schüleraufkommen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.*

3. *Die Versorgung mit weiterführenden allgemeinbildenden Schulen soll überall in der Region gewährleistet werden.*

*Standorte für Schulen der Sekundarstufe I sind beide Teile des Oberzentrums, die Mittelzentren, Unterzentren sowie nachfrageorientiert ländliche Zentralorte. Standorte der Sekundarstufe II der Gymnasien sind in der Regel beide Teile des Oberzentrums, die Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktion und Unterzentren.*

*Bedarfsorientiert soll das Schulangebot durch weitere integrierende oder kooperierende Schulen und Klassen gesichert werden.*

[...]

#### 8.3.3 *Förderschulen*

1. *Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf sollen eine für sie geeignete Förderschule besuchen können.*

2. *Das Netz der Förderschulen soll in der Regel in den beiden Teilen des Oberzentrums, den Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen und bedarfsweise in den Unterzentren gewährleistet werden.*

[...]

#### 8.3.4 *Berufsbildungseinrichtungen*

#### 8.3.5 *Fortbildung und Erwachsenenbildung*

#### 8.4 *Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Technologietransfer*

Die Zielaussagen der oben genannten Punkte beziehen sich auf höhere Zentralitätsstufen. Entsprechende Einrichtungen werden durch das Oberzentrum Greifswald vorgehalten. Die Gemeinde Karlsburg besitzt jedoch eine Grundschule. Haupt- und Realschule befinden sich in Züssow.

#### 8.5 *Sporteinrichtungen*

1. *In allen Teilräumen der Region sind der Bevölkerung bedarfsorientiert Sportanlagen in zumutbarer Entfernung vorzuhalten. Vorhandene Sportanlagen sollen saniert, das Netz vorhandener Sportanlagen weiter ausgebaut werden.*

[...]

#### 8.6 *Kulturelle Einrichtungen*

Kulturelle Einrichtungen werden entsprechend durch die Hansestadt Greifswald bereitgestellt.

#### 9. *Verkehr*

##### 9.1 *Allgemeines*

[...]

3. *Zu verbessern ist insbesondere die Verkehrsverbindung zwischen beiden Teilen des Oberzentrums, das Verkehrsgeschehen innerhalb der Ordnungsräume und die Erreichbarkeit der Ortskerne der Zentralen Orte.*

*Tourismusschwerpunkträume sollen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Ihre innere Erschließung soll durch Verkehrslenkung, Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung optimiert werden.*

[...]

#### 9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

1. *Der öffentliche Personenverkehr soll in seiner Konkurrenzfähigkeit zum motorisierten Individualverkehr gestärkt werden. Die Übergangs- und Umsteigevorgänge zwischen den Verkehrsmitteln sind zu optimieren.*

[...]

3. *Im ländlichen Raum soll ein angemessenes Mindestangebot, das auch flexible alternative Bedienungsmodelle umfassen kann, die Erreichbarkeit der zentralen Orte gewährleisten. In den Tourismusschwerpunkt- und -entwicklungsräumen sowie auf Strecken, die für ihre Erreichbarkeit Bedeutung haben, ist dem saisonal erhöhten Verkehrsbedarf Rechnung zu tragen. Die Fähr- und Fahrgastschiffahrt ist bestmöglich einzusetzen.*

[...]

#### 9.3 Schienenverkehr

[...]

3. *Als überregionale und die Verbindungsfunktion der Region zum Ausland, insbesondere dem Ostseeraum, dokumentierende Hauptachsen, sind die Strecken*

a) *[Berlin - Prenzlau] - Pasewalk - Anklam - Greifswald - Stralsund (mit Haltepunkt in Züssow)<sup>4</sup>*

[...]

*Qualitativ und kapazitiv so aufzuwerten, daß sie dem prognostizierten, steigenden Verkehrsaufkommen gerecht werden. (...)*

[...]

5. *(...) Das Angebot im Schienenpersonennahverkehr und -fernverkehr ist auf dem regionalen Schienennetz:*

(...)

- *Stralsund - Greifswald - Züssow - Anklam - Pasewalk - [Angermünde]*

(...)

*zu sichern und auszubauen. Sinnvolle Verknüpfungen geeigneter Strecken und Streckenabschnitte sollen zu einem Linienbetrieb führen. Vorrangig eingerichtet werden soll die Regionallinie Saßnitz/Binz - Berg auf Rügen - Stralsund - Greifswald - Wolgast - Ahlbeck - (Swinemünde)*

#### 9.4 Straßenverkehr

1. *Das Straßennetz der Planungsregion ist entsprechend den Erfordernissen zu sanieren, zu ergänzen und auszubauen. Die Planungen und Maßnahmen richten sich auf der Grundlage der angestrebten*

<sup>4</sup> sh. auch RROP 1998 Karte 13 "Schienennetz"

- räumlichen Struktur und der Dringlichkeit nach der funktionalen Gliederung des Straßennetzes.
2. Eine gute Anbindung der Wirtschafts- und Siedlungszentren sowie der Tourismusräume an das großräumige, nationale und internationale Straßennetz ist zu gewährleisten. Neu zu bauen bzw. zu sanieren sind:
- die Autobahn A 20 einschließlich eines leistungsfähigen Zubringers nach Stralsund und Rügen sowie eines neuen Anschlusses des Fährhafens Saßnitz (Mukran) an die B96 als B96 B
  - die die Planungsregion erschließenden Autobahnzubringer und die Anschlußstellen.

[...]

5. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses sind schienengleiche Wegübergänge zu beseitigen. Priorität genießen dabei die Kreuzungen zwischen großräumigen und überregionalen Straßen mit Hauptstrecken der Eisenbahn:

[...]

- Karlsburg (B 109)

[...]"

In der Planzeichnung des RROP sind die B 109 und die B 111 als großräumige Straßenverbindung dargestellt.<sup>5</sup>

#### "9.5 Radwegenetz

1. Die Planungsregion Vorpommern soll mit einem Radwegenetz so erschlossen werden, daß dem Bedarf im Fremden-, Freizeit-, Ausbildungs- und Arbeitsverkehr Rechnung getragen und der Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum Radverkehr gedient wird. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Land- und Forstwirtschaft ist Rechnung zu tragen.
2. Die Planungsregion Vorpommern soll an das Radwegenetz der benachbarten Regionen angeschlossen werden. Insbesondere im Grenzraum zu Polen soll auf die Schaffung eines attraktiven, grenzüberschreitenden Radwegenetzes hingewirkt werden.

[...]

#### 10 Sonstige Technische Infrastruktur

##### 10.1 Kommunikation

1. In allen Teilen der Planungsregion ist ein zügiger, dem Bedarf und dem Stand der Technik entsprechender Auf- bzw. Ausbau von Kommunikationseinrichtungen anzustreben. Dabei ist den Erfordernissen von Natur und Landschaft, Städtebau, Denkmalschutz Rechnung zu tragen.
2. Die Fernmeldeinfrastruktur soll so ausgebaut und weiterentwickelt werden, daß eine möglichst hohe Versorgungsdichte erzielt wird. Dabei ist auf die fortgesetzte Verbindung mit transeuropäischen Netzen und Standards zu achten. Anzustreben ist eine verbesserte Verbindung der Region mit dem Grenzgebiet der Nachbarstaaten.
3. Vorhandene Richtfunkstrecken dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Planung neuer Richtfunkstrecken und Antennenträger sind die konkurrierenden Nutzungsansprüche abzustimmen. Bei Bau und Nutzung von Antennenträgern ist eine Standortkonzentration und eine Mehrfachnutzung anzustreben.

[...]"

<sup>5</sup> sh. auch RROP 1998 Karte 14 "Funktionales Straßennetz"

Wie der Erläuterungskarte Nr. 15 "Richtfunkstrecken" des RROP zu entnehmen ist führen auch über das Gebiet der Gemeinde Karlsburg Richtfunkstrecken. Siehe hierzu auch die Abbildung 14 unter dem Kapitel 10.6 Telekommunikation.

"10.2            *Wasserwirtschaft*  
10.2.1        *Wasserversorgung*

1.    *Die Wasserversorgung ist so auszubauen und zu sichern, daß eine ausreichende, kostengünstige und umweltverträgliche Versorgung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser sowie Betriebswasser langfristig gewährleistet ist. Der Sicherung und Nutzung verbrauchsnaher Wasservorkommen soll der Vorzug vor einer Erschließung neuer Wasservorkommen in entfernt liegenden Räumen gegeben werden.*
2.    *Die Wasserentnahme hat so zu erfolgen, daß Schäden als Folge von Wasser entnahmen nicht entstehen. Maßnahmen, die zu einem sparsamen Verbrauch von Trinkwasser führen, sollen unterstützt werden.*
- [...]
5.    *In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.*
6.    *Weitere Gebiete mit besonderen Funktionen für den Trinkwasserschutz sind als Vorsorgeräume für die Trinkwassergewinnung auszuweisen und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion für Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden."*

Auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg sind Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Trinkwassersicherung dargestellt.

"10.2.2    *Abwasserbeseitigung*

1.    *Abwasser ist so zu beseitigen, daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der öffentlichen Wasserversorgung und unter Berücksichtigung der Selbstreinigungskraft eine Verunreinigung der Gewässer nicht erfolgt. Dabei ist die Einleitung in stehende oder abflußschwache Gewässer möglichst zu vermeiden. Dem Gebot der Wirtschaftlichkeit ist Rechnung zu tragen.*
- [...]
4.    *Niederschlagswasser, insbesondere über größeren versiegelten Flächen, soll, soweit für Brauchwassernutzung geeignet, gesammelt und verwertet werden. Dabei ist auch die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers für Renaturierungs- oder Rekultivierungsmaßnahmen sowie die Förderung der Grundwasserneubildung einzubeziehen.*
- [...]

[...]

10.3            *Energieversorgung*  
[...]

10.3.3         *Gasversorgung"*

Über das Gebiet der Gemeinde Karlsburg führt eine Erdgasleitung mit Übergabestation in Karlsburg.

"[...]

10.3.5

*Regenerative Energien*

1. *Die Entwicklung sowie Nutzung regenerativer Energien soll in Ergänzung und als Ersatz für fossile Energieträger ausgebaut werden.*
2. *Die natur- und landschaftsverträgliche Nutzung günstiger Windverhältnisse zur Energieerzeugung ist anzustreben.*
3. *Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf der Karte M 1: 100.000 des Regionalen Raumordnungsprogrammes ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Planungen und Maßnahmen in den Eignungsräumen sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen.  
Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig in den Bodden- und Haffgewässern, in der Regel auch nicht in Küstengewässern. Der Rückbau von endgültig außer Betrieb gesetzten Windenergieanlagen ist durch den Betreiber zu gewährleisten.*
4. *Die Biogaserzeugung und -nutzung sowie die thermische Nutzung nachwachsender Rohstoffe sollen weiter entwickelt werden.*
5. *Die in der Region vorhandenen Geothermieressourcen sollen zur Energieerzeugung sowie zu balneologischen Zwecken genutzt werden.*
6. *Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik soll weiter ausgebaut werden."*

Innerhalb des Gemeindegebietes Karlsburg ist inzwischen die Darstellung einer Sonderbaufläche für Windkraft als Gesamtplanung des Amtes Züssow erfolgt. Die entsprechenden Darstellungen werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

10.4

*Abfallwirtschaft*

[...]

4. *Alllastenverdachtsflächen sind zu erfassen und das Alllastenrisiko ist zu bewerten. Alllastenstandorte, von denen Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen, sollen saniert werden, mindestens aber so gesichert werden, daß keine weitere Schäden an Schutzgütern entstehen können.*

[...]"

Die Gemeinde Karlsburg gehört lt. Darstellung "Einzugsbereiche der Abfall - Zweckverbände bzw. Entsorgungsgesellschaften; Deponiestandorte"<sup>6</sup> zu der Ver- und Entsorgungsgesellschaft OVP

10.5

*Immissionschutz*

1. *Zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in der Bauleitplanung, bei Satzungen und raumbedeutsamen Einzelvorhaben die Nutzungen einander so zuzuordnen, daß die Immission schutzbedürftiger Gebiete mit Lärm und Luftschadstoffen soweit wie möglich vermieden wird.*

[...]

10.6

*Radioaktive Abfälle*

<sup>6</sup> RROP 1998, Karte 17

## 11. Verteidigung und Konversion

### 11.1 Verteidigung

1. Die Belange der zivilen und militärischen Verteidigung sind bei raumwirksamen Planungen zu berücksichtigen.

[...]"

## 3.4 Verflechtungen mit den Nachbargemeinden und dem Oberzentrum Greifswald

Karlsburg bildet gemeinsam mit den Gemeinden Züssow, Groß Kiesow, Lühhannsdorf, Ranzin und Wrangelsburg das Amt Züssow. Züssow ist Sitz der Amtsverwaltung und erfüllt als ländlicher Zentralort Versorgungsfunktionen für den Nahbereich. Im Zuge der Gemeindeverwaltungsreform des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18.03.1992 sind wichtige Aufgaben der Gemeinden auf das Amt übergegangen. Dabei behielten die Gemeinden jedoch die kommunale Selbstverwaltung, sie haben sich lediglich zu Ämtern zusammengeschlossen, die für die amtsangehörigen Gemeinden die Verwaltungsaufgaben wahrnehmen. Da die einzelnen Gemeinden für die vorbereitende Bauleitplanung zuständig sind, besteht die Notwendigkeit der Abstimmung der Planungen der Gemeinden untereinander um durch interkommunaler Zusammenarbeit eine mögliche kontraproduktive Konkurrenzsituation der Amtsangehörigen Gemeinden zu vermeiden. Neben den Verflechtungen mit der Gemeinde Züssow im Bereich Versorgung und Verwaltung bestehen weitere Verflechtungen mit dem Oberzentrum Greifswald und den Mittelzentren Wolgast und Anklam.

Die Stadt Greifswald, ca. 20 km nord-westlich von Karlsburg gelegen, ist als Oberzentrum Träger der wesentlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für die gesamte Region. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 60.000 auf einer Fläche von 5.000 ha<sup>7</sup> wird die städtebauliche Verdichtung verdeutlicht. Greifswald ist weiterhin kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Region.

Verflechtungen der Gemeinde Karlsburg mit dem Oberzentrum Greifswald und umgebenden Mittelzentren bzw. umgekehrt der übergeordneten Zentren mit den umgebenden Gemeinden (z.B. ÖPNV, Pendlerbewegungen, Arbeitsplätze, Bereitstellung von Infrastruktur und Dienstleistungen, Landschaftsräume, Schulwesen und Siedlungsstruktur) ist die Darstellung bzw. Berücksichtigung der Verflechtungen mit den angrenzenden Gemeinden für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlsburg von Bedeutung. Dieses allein schon deshalb, weil die Gemeinde Karlsburg mit dem vorhandenen Klinikum über eine überregionale Infrastrukturausstattung verfügt, weshalb besondere Planungsanforderungen an die gemeindlichen Planungen geknüpft sind (s.

---

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 1997

Aussagen des RROP) und nicht zuletzt um allgemein der Forderung des § 2(2) BauGB zu genügen, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen und auf diesem Wege die aus den einzelnen Planungsansätzen sich ergebenden Konsequenzen zu ermitteln.



#### 4. Natur und Landschaft

Zum Kapitel Natur und Landschaft muss vorangestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde kein Landschaftsplan existiert. Aussagen zu diesem Themenkomplex beschränken sich aus diesem Grund auf die Ausführungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern aus dem Jahr 1996.

Das Gebiet der Gemeinde Karlsburg befindet sich in der Landschaftszone 2 - **Nordöstliches Flachland** und hier in der Großlandschaft 20 - **Nordöstliche Lehmplatten**. Die heutige potentiell natürliche Vegetation im westlichen Teil der Gemeinde wird gebildet aus Buchenmischwäldern des Übergangsbereiches, im südlichen Teil finden sich kleine Bereiche mit Erlen- und Erlen-Eschenwäldern und im überwiegenden östlichen Teil wird Traubeneichen-Buchenwald lokalisiert. Eine genaue Darstellung der potentiell natürlichen Vegetation ist im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) 1996 auf Karte 2 dargestellt.

Die aktuelle Raumnutzung im Planungsgebiet wird dominiert durch landwirtschaftliche Nutzung. Dementsprechend ist dieser Bereich relativ waldarm. Zusammenhängende Waldbestände befinden sich im südlichen Gemeindegebiet, das Karlsburger- und Oldenburger Holz, und im nordöstlichen Gebiet mit Teilen des Steinfurther Holzes.

Im Süden der Gemeinde befindet sich ein Teilbereich des Naturschutzgebietes (NSG) "Karlsburger und Oldenburger Holz" Mit Beschluß des Bezirkstages Rostock Nr. 58-14/84 vom 20.09.1984 wurden 244,2 ha reich strukturiertes Laubwaldgebiet mit eingestreuten Brüchen und feuchten Grünlandflächen unter Schutz gestellt Das Gebiet besitzt in seiner Gesamtheit als vielfältiges Refugialgebiet für bestandgefährdete Pflanzen- und Tiergemeinschaften Bedeutung. Unter anderem ist es Lebensraum für in Mecklenburg-Vorpommern seltene Brutvögel wie Schreiadler (Kategorie 1 der Roten Liste M-V) und Kranich (Kategorie 3 der Roten Liste M-V). Der Grenzverlauf des Schutzgebietes ist der Planzeichnung des FNP zu entnehmen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998 (RROP Vorpommern) wird das NSG "Karlsburger- und Oldenburger Holz" als "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" dargestellt. Sämtliche Planungen, Maßnahmen und Nutzungen in diesem Bereich, die mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sollen ausgeschlossen werden. Den an das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege unmittelbar im Norden anschließenden Flächen kommt gemäß RROP Vorpommern eine Vorsorgefunktion zu.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern 1996 (GLRP VP) weist für den südlichen Teil des Gemeindegebietes (überwiegend der Bereich des NSG) eine "herausragende Funktion

für den Naturhaushalt" aus. In nördlicher Richtung daran anschließend bis in Höhe der Ortslage Karlsburg folgt ein Bereich, der eine "besondere Bedeutung für den Naturhaushalt" besitzt.

Laut GLRP VP ergeben sich für die Waldflächen des Karlsburger Holzes und in eingelagerten Wiesenflächen folgende Erfordernisse und Maßnahmen:

- naturnahe Waldbereiche fördern
- naturschutzgerechte Grünlandnutzung fördern
- Anteil an standortheimischen Laubgehölzen erhöhen

Gemäß §20 Abs. 1 und 2 LNatSchG M-V unterliegen bestimmte Biotope und Geotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Dazu gehören:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Naßwiesen,
- naturnahe und unverbauete Bach- und Flußabschnitte, Quellbereiche, Altwasser, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auewälder, Gebüsch und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken
- Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, Windwattflächen und Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser
- Trockentäler und Kalktuffvorkommen
- offene Binnendünen und Kliffranddünen
- Kliffs und Haken

Gemäß §20 Abs. 1 LNatSchG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind geschützt. Die Beseitigung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderungen führen können, sind verboten (§ 27 Abs. 1 LNatG M-V).

In der Gemeinde Karlsburg sind folgende geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) gemäß § 26 Abs. 1 LNatG M-V bekannt:

- das Nepziner Moor
- die Lindenallee von Karlsburg bis Karolinenhof

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird lediglich das Naturschutzgebiet "Karlsruher und Oldenburger Holz" dargestellt. Für die oben aufgeführten schützenswerten Biotope und Landschaftsbestandteile liegen keine räumliche Abgrenzungen vor. Aus diesem Grund kann keine nachrichtliche Übernahme in die FNP-Planzeichnung erfolgen. Hiervon bleibt der generelle Schutzstatus unberührt (s. o.).

## 5. Die Gemeinde Karlsburg

### 5.1 Allgemein

Die Gemeinde Karlsburg ist seit der Gemeindereform, die in Mecklenburg-Vorpommern seit 1990 in Angriff genommen wurde, Mitgliedsgemeinde des Amtes Züssow, das 1992 gegründet wurde. Mit der Bildung des Amtes Züssow wurde dem gestiegenen Umfang der im kommunalen Bereich zu leistenden Aufgaben und des vergrößerten Bedarfs an Fachpersonal Rechnung getragen. Nicht zuletzt aus Kostengründen wurden die Gemeindeverwaltungen vieler kleiner Gemeinden aufgelöst, an deren Stelle die Ämter traten, die für Ihre Mitgliedsgemeinden die Verwaltungsaufgaben wahrnehmen. Mit einer gewählten Gemeindevertretung und einem ehrenamtlichen Bürgermeister besitzen die Gemeinden weiterhin ihre politische Selbständigkeit. Die Gemeinde Karlsburg selbst besteht aus den Ortsteilen Karlsburg, Moeckow, Steinfurth und Zarnekow. Das Gemeindegebiet hat eine Größe von ca. 28,58 km<sup>2</sup> und beheimatete im September 1998 1.514 Einwohner. Dementsprechend ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 52,97 EW/km<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

### 5.2 Lage im Raum

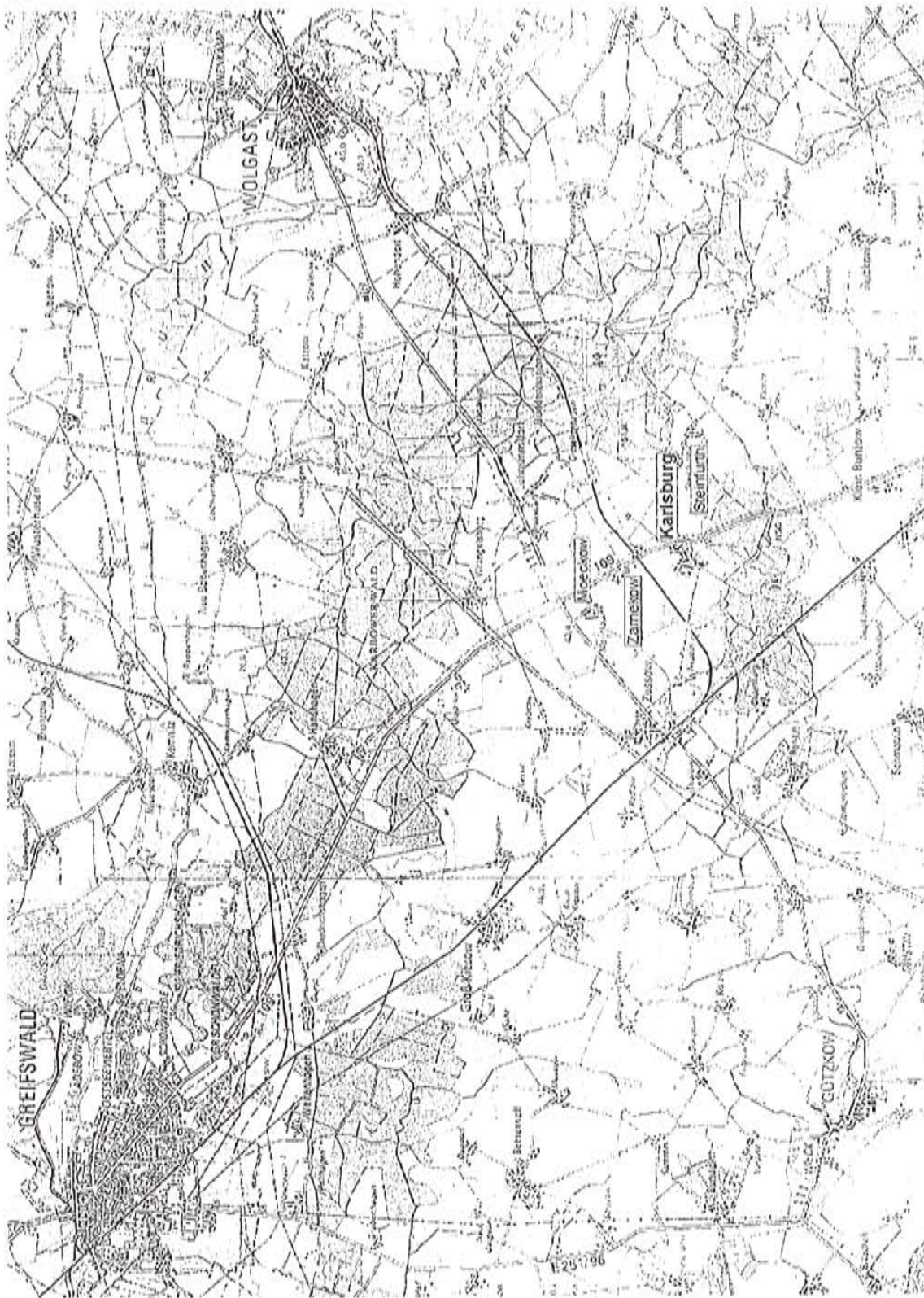
Die Gemeinde Karlsburg liegt zentral im 1994 gebildeten Landkreises Ostvorpommern, d.h. im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. im äußersten Nordosten Deutschlands. Die Gemeinde Karlsburg kann insgesamt als ländliches Gebiet charakterisiert werden, ist aber verkehrlich gut über die B 109 (Prenzlau - Züssow - Greifswald) und die B111 (Jarmen - Züssow - Wolgast), die sich auf dem Gebiet der Gemeinde kreuzen, erreichbar. Weiterhin besteht über den Bahnhofpunkt in Züssow ein Bahnanschluß an die Strecke Berlin - Greifswald und die Strecke Züssow - Wolgast.

Karlsburg grenzt im Norden an die Gemeinden Lühhannsdorf und Wrangelsburg, im Nordwesten an Groß Kiesow, im Westen an Züssow, im Südwesten an Ranzin, im Süden an Klein Bünzow, im Osten an Rubkow (beide zu Anklam) und im Nordosten an Buddenhagen (zu Wolgast). Greifswald liegt ca 20 km nordwestlich der Gemeinde, Wolgast ca 15 km nordöstlich und Anklam ca 20 km südöstlich von Karlsburg. Die Lage der Gemeinde Karlsburg ist der auf der nächsten Seite folgenden Abbildung zu entnehmen. Dargestellt ist ein verkleinerter Ausschnitt aus der Kreiskarte 1: 100.000 Kreis Ostvorpommern, Kreisfreie Stadt Greifswald. Die Grenze der Gemeinde Karlsburg ist rot hervorgehoben.

---

<sup>8</sup> Bevölkerungsfortschreibung Gemeindeblatt Karlsburg

Abb. 3: Lage im Raum



### 5.3 Geschichtliche (bisherige) Entwicklung

Die Entstehung der Gemeinde Karlsburg geht wie bei den meisten Ortschaften Vorpommerns zurück auf einen adeligen Gutshof. Der ursprüngliche Name Karlsburgs war Gnatzkow. Erstmals erwähnt wurde dieser Name im Jahr 1300 im ältesten Greifswalder Stadtbuch. Das genaue Alter der Siedlung ist jedoch unbekannt. Der Name Gnatzkow (auch Gnaskow oder Gnatschow) weist auf eine slawische Gründung hin und ist mit "Ort des Gnacek" zu übersetzen. Die Ortschaften Steinfurth (Stenvorde) und Zarnekow (Zernekow, Sarnekow) haben vermutlich zu dieser Zeit schon bestanden - deren Kirchen werden auf Anfang des 14. bzw. in die zweite Hälfte des 13. Jh. datiert.

Im Zuge der feudalen Ostexpansion erfolgte eine Einwanderung von deutsche Bauern, Handwerker und Ritter in Pommern die seßhaft wurden und mit der Einheimischen slawischen Bevölkerung verschmolzen. Nicht zuletzt zu nennen sind Mönche des an der Peene gelegenen Klosters Stolpe die vermutlich für die Errichtung der oben genannten Kirchen verantwortlich sind. Die Ortschaften Gnatzkow, Zarnekow und Steinfurth gehörten zum Land Ziethen und unterhielten vielfältige Beziehungen.

Etwa im 16. Jh gelang es den Grundherren die Schwäche der Landesherrschaft auszunutzen und ihre Befugnisse und Rechte weiter auszudehnen zur Zusammenfassung der zersplitterten Besitzrechte. Während jedoch die Herrenhöfe mit großem Grundbesitz von steigenden Getreidepreisen profitierten, hatten die ehemals freien Bauern zunehmend Frondienste für die Gutsherren zu leisten.

Nach einem Brand des ehemaligen Gutshofes wurde ab 1731 ein neuer Hof mit Schloß und verschiedenen Wirtschaftsgebäuden errichtet. Hiervon sind heute noch das Schloß, der Park und der alte Dorfkern erhalten geblieben. 1771 erfolgte die Umbenennung des Ortes in Carlsburg nach dem Vornamen des damaligen Gutsbesitzers.

Nach zeitweiligem Verfall der Gutswirtschaft und erneutem Aufschwung unter der Leitung von Theodor von Bismarck - Bohlen, dem Vetter des späteren Reichskanzlers Otto von Bismarck, begann gegen Ende des 19. Jh. erst relativ spät die Weiterentwicklung des Dorfes.

Während z.B. in der benachbarten Gemeinde Lühhannsdorf um 1870 bereits 573 Einwohner gezählt wurden, betrug die Einwohnerzahl Karlsburgs erst 228 Personen. Der Grund ist in der zunächst abseitigen Lage des Dorfes zu sehen. Erst 1856 entstand der heutige Kreuzungspunkt der B 109 und der B 111 bei Moeckow Berg. Im Gegensatz zu heute gab es dort verschiedene Ansiedlungen wie z.B. Postexpedition, Posthalterei, Gasthaus und Wegegeld Hebestelle.

Durch relativ geringe Ertragszahlen in der Landwirtschaft und einen für die Region vergleichsweise hohen Waldanteil hatte die Verarbeitung und Veredelung land- und forstwirtschaftlicher

Produkte einen hohen Stellenwert (Herstellung von Wolle, Kartoffelbrennerei, Ziegelei). In den zwanziger Jahren verlief die wirtschaftliche Entwicklung des Gutes vor allem durch die Schweine- zucht sehr erfolgreich, aber die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechterte sich zunehmend. Teile des Besitzes wurden verkauft (z.B. Steinfurth) und wertvoller Baumbestand wurde gerodet und verkauft, um den Hof zu retten. Neue Höfe mit etwa 10 bis 25 ha Land entstanden und wurden von Siedlern aus Westfalen bezogen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden im Rahmen der im Herbst 1945 erfolgten Bodenreform 442 ha Land an 76 Familien mit ca. 300 Personen vergeben. Im Schloß befand sich zunächst ein Umsiedlerlager, ein Siechenheim und ein Seuchenkrankenhaus. In die Zeit nach dem Krieg fällt auch die Gründung des später weltbekannt gewordenen Institut für Diabetes, das heute einen wichtigen Entwicklungsfaktor für die gesamte Gemeinde darstellt. Während sich die Landwirt- schaft mehr und mehr aus Karlsburg zurückgezogen hat, arbeitet ein Großteil der Beschäftigten im Gesundheitssektor bzw. den damit verbundenen Bereichen. So unterschied sich die Entwick- lung in Karlsburg deutlich von den anderer Ortschaften des Amtes. Während die Entwicklung in den meisten Orten des Amtes bzw. des Kreisgebietes mit Beginn der 80er Jahre stagnierte bzw. rückläufig war, erhielt Karlsburg aufgrund seiner Bedeutung als Wissenschaftszentrum besondere staatliche Unterstützung, die sich in der vergleichsweise guten infrastrukturellen Ausstattung (Wasser, Abwasser, Wohnungsbau) ausdrückte.

#### 5.4 Naturräumliche Gliederung und Klima

Das Gebiet der Gemeinde Karlsburg befindet sich in der Landschaftszone "Nordöstliches Flachland". Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft "Nordöstliche Lehm- platten"<sup>9</sup> zuzuordnen.

Das "nordöstliche Flachland" ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt: Stellenweise, insbesondere im Bereich von Großstallanlagen, wurden ganze Landschaftsteile flurbereinigt und zeigen sich in einem ausgeräumten Zustand. Ebenfalls sind größere zusammenhängende Wälder, in diesem Fall das Karlsburger und Oldenburger Holz, vorhanden. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Mergelgruben, Grenzhecken, Feldgehölze und Kleingewässer gegliedert<sup>10</sup>.

Die älteste oberflächennahe geologische Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitliche Geschiebemergel die flächig im Untergrund vorliegen. Entsprechend gehört die Gemeinde

---

<sup>9</sup>HURTIG 1957; KLAFS & STÜBS 1987, zitiert im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan, GLRP, der Region Vorpommern

<sup>10</sup>RABIUS & HOLZ 1993

Karlsburg gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den "nordöstlichen Lehmplatten". Da der Raum Karlsburg im Grundmoränenbereich des Mecklenburger Gletschervorstoßes (Weichsel-Kaltzeit). Anstehendes Hauptsediment ist pleistozäner Hochflächensand. Nordwestlich von Karlsburg fehlt dieser Sandkomplex, und es steht Geschiebemergel an. In vielen z.T. auch größeren Senken kam es im Holozän zur Ablagerung bzw. Bildung von Sanden, Moorerde, Torf u.a. organischen Böden. Im Gemeindeterritorium von Karlsburg befinden sich folgende lagerstättengeologische Vorrang- und Vorsorgegebiete:

Vorranggebiet entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern:

- Bewilligungsfeld Quarz- und Spezialsand Vorwerk Brüssow

Vorsorgegebiete:

- Sandhöfliche Flächen im Süden und Osten der Gemeinde

Nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung M. 1: 50.000 liegen in der nordwestlichen Hälfte der Gemeinde geschützte Bedingungen für das Grundwasser vor (Flurabstand > 10 m). Eine Teilfläche gehört einem Geiet ohne nutzbare Grundwasserführung an. Die oberflächlich vorkommenden Decksande führen allgemein nur saisonbedingt Grundwasser. In der südöstlichen Hälfte der Gemeinde ist das ungespannt vorkommende Grundwasser nicht geschützt. Der Flurabstand liegt meist im Bereich kleiner/gleich 2 m bzw. >2 - 5 m.

Klimatisch liegt die Region Vorpommern im west-östlichen Übergangsbereich zwischen subantlantischem und kontinentalem Klima, das überlagert wird durch den nord-Süd Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima.

Das Plangebiet ist dem östlichen Küstenklima zuzuordnen und stärker kontinental geprägt, d.h. die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im überwiegenden Gemeindegebiet 7,6°C bis 7,8°C, im Bereich der zusammenhängenden Waldflächen hingegen liegt es bei 8,2°C bis 8,4°C (GLRP, 1996). Die Niederschlagsjahressumme liegt im Jahresmittel des Zeitraums von 1951 - 1980 bei 552 mm. Im gleichen Zeitraum lag die mittlere Lufttemperatur im Januar bei - 0,7°C und im Juli bei 16,7°C. Es dominieren Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> STATISTISCHES JAHRBUCH 1993



## 6. Bevölkerung

## 6.1 Stand, Dichte, Geschlechterstruktur

Tabelle 1: *Bevölkerungsstatistik mit Stand vom 31.09.1998*

	Einwohner	Einwohner/km <sup>2</sup>
Karlsburg gesamt	1.514	53

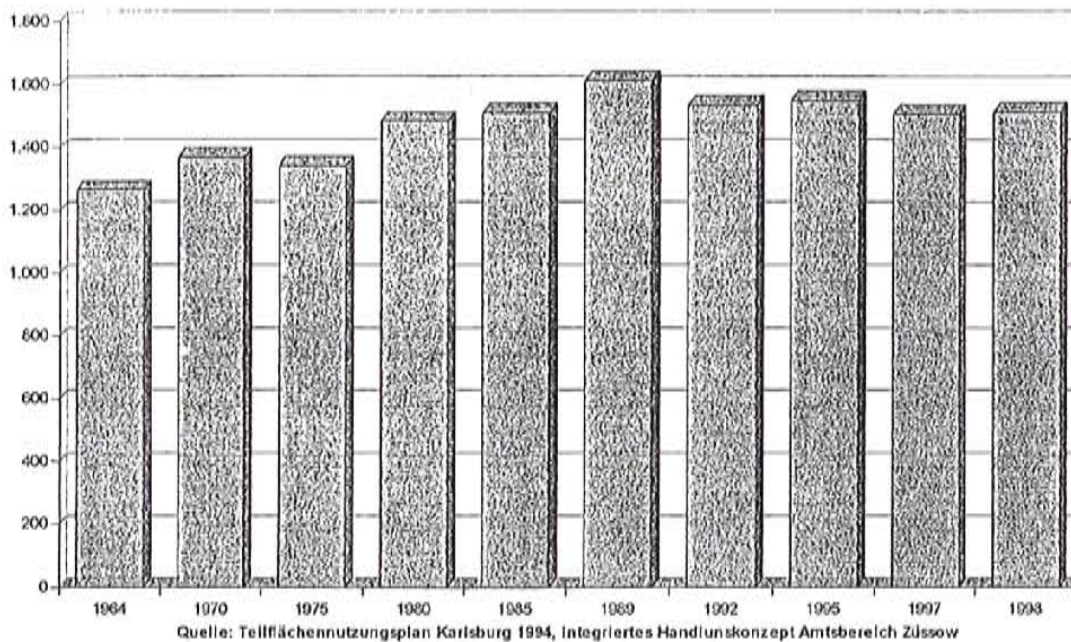
Tabelle 2: *Bevölkerungsstatistik Amtsbereich Züssow vom 30.05.98*

	Einwohner	Fläche in ha	Einwohner / km <sup>2</sup>
Züssow	1.450	1.719	84
Karlsburg	1.500	2.858	52
Groß Kiesow	1.510	4.760	32
Lühmannsdorf	685	564	121
Ranzin	301	1.231	24
Wrangelsburg	199	1.498	13
Amtsbereich Züssow	5.645	12.633	45
Ostvorpommern	115.282	1.940.000	59
Mecklenburg-Vorpommern	1.832.298		80

Demnach zählt war Karlsburg 1998 zusammen mit Groß Kiesow mit zu den Einwohnerstärksten Gemeinden des Amtsbereiches Züssow, die Einwohnerdichte liegt über der durchschnittlichen Einwohnerdichte des gesamten Amtsbereiches, im regionalen bzw. Landesvergleich ist Karlsburg aber unterdurchschnittlich dicht besiedelt.

## 6.2 Bevölkerungsentwicklung

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Karlsburg 1964 - 1998

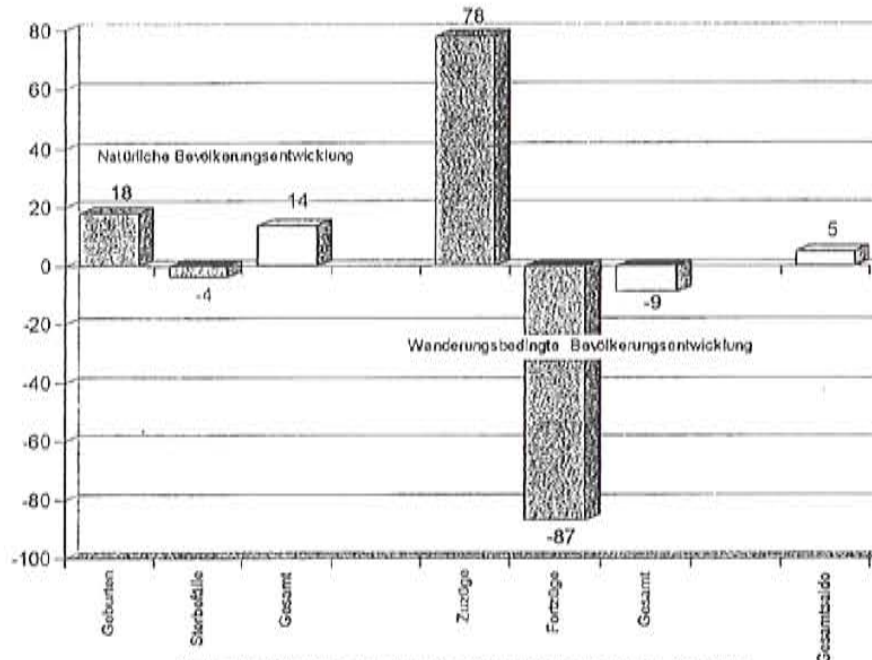


Die Bevölkerungsentwicklung wird bestimmt durch zwei Faktoren:

1. die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die aus dem Saldo von Geburten- und Sterbeziffer gebildet wird,
2. die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung, als Saldo aus Zu- und Abwanderungen.

In der folgenden Abbildung wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Karlsburg für den Zeitraum zwischen Oktober 1996 und September 1997 dargestellt. Ermittelt wurden die angegebenen Werte aus den Monatswerten des angegebenen Zeitraumes, dargestellt werden also die Summen eines Jahres.

**Abb. 5:** Bevölkerungsentwicklung, differenziert nach natürlicher- und wanderungsbedingter Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum zwischen Okt. 1996 und Sept. 1997 in der Gemeinde Karlsburg



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung Gemeindebestandsblatt - Karlsburg, Angaben von Okt. 1996 bis Sept. 1997

Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen keine aktuelleren bzw. ältere Zahlen über natürliche- und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Gemeinde Karlsburg oder zum Vergleich des Amtes Züssow vor, so daß keine wirkliche Entwicklung dargestellt werden kann. In diesem Zusammenhang soll dementsprechend auf allgemeine Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern eingegangen werden. Aufgeführt werden hierfür die Aussagen des Raumordnungsberichtes Mecklenburg-Vorpommern 1995.

Die Bevölkerungsentwicklung als solche ist ein wesentliches Kriterium für die gemeindliche Flächenausweisung, d. h. den Flächennutzungsplan, da die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland wesentlich durch die Entwicklung der Bevölkerung bestimmt wird.

Für die Gemeinde Karlsburg ist aber nicht nur die innergemeindliche Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung, sondern auch, bedingt durch die geringen Entfernungen zum Oberzentrum Greifswald und den umgebenden Mittelzentren, die Bevölkerungsentwicklung der Region.

Zum Vergleich:	Bevölkerungsentwicklung Land M-V 1989 - 1994
1989	1.946.185 EW
1994	1.832.298 EW
	- 113.887 EW = 5,9 %

davon:

- 37.102 (1,9%) natürlicher Bevölkerungssaldo
- 78.066 (4,0 %) wanderungsbedingter Bevölkerungssaldo

Der stärkste Bevölkerungsrückgang erfolgte in den Jahren 1990 und 1991 mit ca. 72.600 EW (- 3,5 %, bezogen auf Dez. 1989). Zwischenzeitlich hat sich die Situation entspannt. 1994 war seit 1989 die Zahl der Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern mit Bevölkerungsgewinn (567) größer als die mit Bevölkerungsverlust (483). Hierbei handelt es sich vielfach um Gemeinden im Umland größerer Städte. In 30 Gemeinden stagnierte die Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 1989, stellt man regionale Disparitäten fest. Bezogen auf die räumliche Verteilung wird ein West-Ost-Gefälle und die Stadt-Umland-Entwicklung deutlich.

Entsprechend der Darstellung des Raumordnungsberichtes Mecklenburg-Vorpommern 1995, Abb. B1-1 wird deutlich, daß die Gemeinde Karlsburg im Gegensatz zur Stadt Greifswald und den umgebenden Kommunen in die Kategorie Bevölkerungsverluste bis 5% eingestuft wird. Dagegen werden die Städte Greifswald und Wolgast in die Kategorie mit Bevölkerungsverlusten bis 15% eingestuft.

Der oben bereits angesprochene Geburtenrückgang findet sich allgemein in allen neuen Bundesländern. Als Ursache werden Hypothesen zur Familienbildung in Zeiten sozialen und kulturellen Wandels herangezogen, die im Kern auf die Veränderung der Werte und den Pluralismus von Normen eingehen. Trotzdem ist dieser Rückgang historisch noch nie beobachtet worden. Selbst die Kriegsausfälle des Ersten und Zweiten Weltkrieges (25 % und 19 %) erscheinen im Vergleich zur heutigen Situation gering. Dazu heißt es bei Marezke: *"In diesem Zusammenhang sollte man allerdings auch berücksichtigen, daß heute die Möglichkeiten der Familienplanung weitaus effizienter als damals sind und das demographische Klima für solch individuelle Planungen wesentlich liberaler ist"*<sup>12</sup>. Angaben zur Geburtenentwicklung im ersten Halbjahr 1995 deuten eine Konsolidierung, allerdings noch immer auf sehr tiefem Niveau an.<sup>13</sup>

Ähnlich ist der demographische Prozeß bei den Binnenwanderungsströmen. Alle neuen Bundesländer haben seit der Wiedervereinigung einen enormen Wanderungsverlust aufzuweisen. Die regionalen Muster der Migration haben sich bis 1994 nicht gravierend verändert. Quellgebiete der Migranten sind nach wie vor die ländlich geprägten, peripheren und größtenteils strukturschwachen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns, Brandenburgs und Sachsens. Die schon in den Ausgangsbedingungen erwähnten Trends zur Überalterung setzen sich bis heute auf Länderebene fort. Diese Entwicklung war typisch für die neuen Bundesländer.

---

<sup>12</sup> Marezke, S.: Bevölkerungsentwicklung in: Regionalbarometer neue Länder.; Materialien zur Raumentwicklung 69, S. 17, hrsg. von der BfLR, Bonn 1995

<sup>13</sup> s. Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996, S. 28

Wanderungen zwischen den beiden deutschen Staaten gab es immer, wenngleich der Bau der Mauer die Migration in die BRD erheblich erschwerte. In der damaligen DDR gab es kaum Suburbanisierung und Arbeitsplatzwechsel, so daß es kaum Anreize zum Wegzug gab.

Trotz dieser unterschiedlichen Mobilitätserfahrungen kann man nicht davon ausgehen, daß die räumliche Mobilitätsneigung in den alten und den neuen Bundesländern unterschiedlich ist. Gerade in der Wendephase 1989/1990 gab es in den östlichen Bundesländern eine ausgeprägtere Mobilitätsneigung als in den westlichen Bundesländern. Migrationsziel ist in den letzten Jahren vor allem der Nahbereich.

Die Analyse der Binnenwanderungsverflechtungen der alten und neuen Bundesländer 1991 zeigt, daß weiträumige Wanderungen eine untergeordnete Rolle spielen. *"Es verstärken sich aber vor allem im Osten die Trends, den unmittelbaren Nahbereich zu verlassen und sich entweder in anderen Stadt- bzw. Ortsteilen oder aber im Umfeld des bisherigen Wohnortes anzusiedeln, was auf Segregations- und Suburbanisierungsprozesse hindeutet."*<sup>14</sup> Ursache für die erhöhte Migrationsbereitschaft 1990/91 in den neuen Bundesländern waren bestimmte mobilitätsauslösende Situationen. Bei konstanten Rahmenbedingungen gleichen sich die Verhaltensweisen.

Die Situation heute unterscheidet sich aber noch erheblich hinsichtlich der subjektiven und objektiven Bedingungen der Wohnungen, aber auch der für räumliche Mobilität ausschlaggebende Gesichtspunkt des Eigentums an Wohnungen und Häusern. Es ist davon auszugehen, daß angesichts der bestehenden Disparitäten ein bestimmtes Mobilitätspotential erhalten bleibt. Die derzeitigen Rahmenbedingungen in den alten Ländern sind aber einem weiteren Wegzug aus den neuen Bundesländern nicht förderlich.

Wie die oben dargestellte Graphik verdeutlicht ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Karlsburg bis zum Jahr 1989 von Zunahmen geprägt. Nach 1989 sind Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen, allerdings steigt die Bevölkerungszahl von 1992 bis 1995 wieder leicht an, dieser Trend setzt sich allerdings nicht bis in das Jahr 1997 fort, so daß in diesem Jahr wieder ein Bevölkerungsrückgang festzustellen ist im Jahr 1998 kommt es wieder zu einem leichten Bevölkerungszuwachs von 1.507 1997 auf 1.514 im Jahr 1998. So liegt die Einwohnerzahl 1998 wieder auf dem relativ hohen Niveau von 1985.

Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Amtes Züssow hat ist die Einwohnerzahl Karlsburgs von 1989 bis 1995 um 3,8% zurückgegangen während das gesamte Amt Züssow im selben Zeitraum Bevölkerungsrückgänge von 6,1% zu verzeichnen hatte.

Die Bevölkerungszahlen in Verbindung mit den Geburten- und Wanderungssalden des Jahres 1997 belegen, daß die Gemeinde Karlsburg eine vitale Bevölkerungsstruktur aufweist. Wan-

---

<sup>14</sup> Böltgen, F.: Die Entwicklung der räumlichen Mobilitätsneigung in Ost- und Westdeutschlands seit 1990. In: Mobilität und Migration in Deutschland, hrsg. von W. Bricks und P. Gans, Erfurt 1995

derungsverluste sind nicht so stark ausgeprägt, daß es zu bedenklichen Bevölkerungsrückgängen kommt, die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind positiv, so daß ein positiver Gesamtsaldo entsteht und mit einer weiteren zukünftigen Bevölkerungszunahme gerechnet werden kann.

Dieses schlägt sich nieder in einer unter Umständen verstärkten Wohnraumnachfrage der die Gemeinde Karlsburg mit entsprechenden gemeindlichen Planungen begegnen muß.

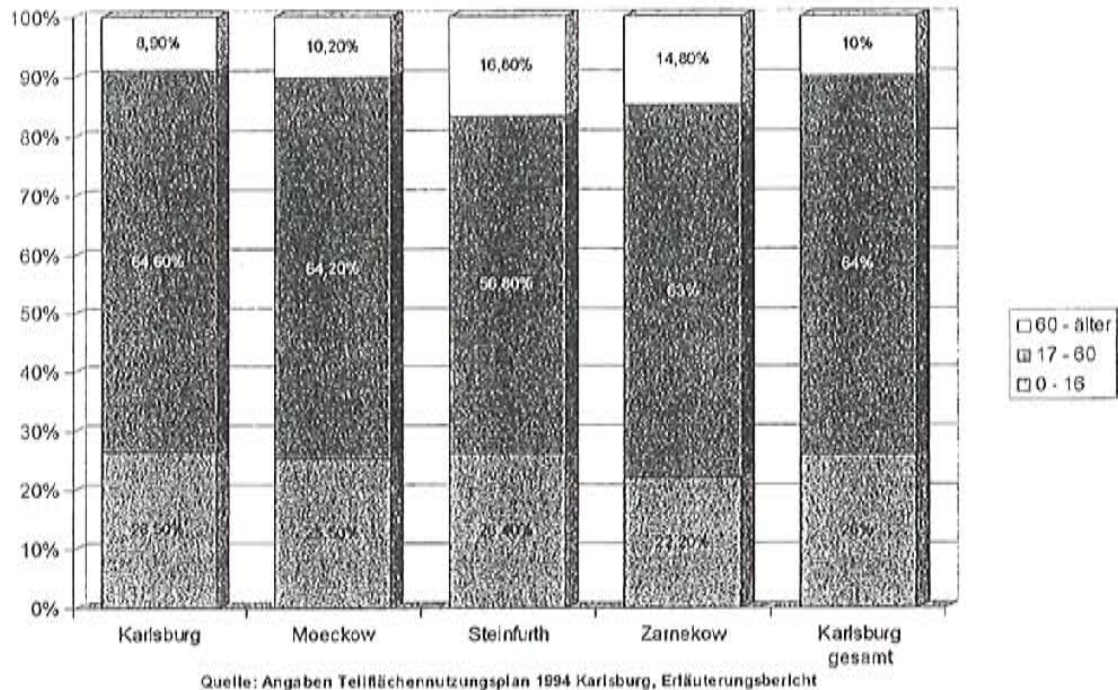
### 6.3 Altersstruktur

Zur Altersstruktur der Gemeinde liegen nur die Angaben des Erläuterungsberichtes des Teilflächennutzungsplanes von 1994 vor, das genaue Bezugsdatum dieser Angaben ist nicht bekannt. Um einen ungefähren Eindruck von der Altersstruktur innerhalb des Planungsraumes zu bekommen sollen diese Zahlen dennoch aufgeführt werden.

**Tabelle 3: Altersstruktur der Gemeinde Karlsburg (Angaben lt. Teilflächennutzungsplan Erläuterungsbericht)**

Ortsteil	bis 16 Jahre	17 bis 60 Jahre	über 60 Jahre
Karlsburg	314	766	106
Moeckow	35	88	14
Steinfurth	33	71	21
Zarnekow	18	51	12
<b>Karlsburg gesamt</b>	<b>400 (26%)</b>	<b>976 (64%)</b>	<b>153 (10%)</b>

Abb. 6: Relative Altersstruktur der Gemeinde Karlsburg und Ortsteile



Nach Aussagen des Integrierten Regionalen Handlungs- und Entwicklungskonzeptes für den Amtsbereich Züssow verfügt die Gemeinde Karlsburg aufgrund der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Unterschied zu den anderen Amtsgemeinden altersstrukturell über die günstigsten Voraussetzungen im Amtsgebiet.

Bezüglich der Regions- oder Kreisebene liegen zum derzeitigen Bearbeitungsstand keine vergleichbaren Werte der Alterstruktur vor, so daß eine vergleichende Bewertung nur spekulativ sein kann.

Der Raumordnungsbericht 1995 gibt allerdings den Anteil der bis 20-jährigen in M-V 1995 mit 25,3 % an. Der Anteil der über 60-jährigen beträgt 18,2 %. Dargestellt in der Abbildung 6 ist die Altersstruktur der Gemeinde Karlsburg nach Angaben des Erläuterungsberichtes zum Teilflächennutzungsplan 1994. Deutlich wird, obwohl die Altersklassen nicht gleich sind, daß der Anteil der jungen Bevölkerungsgruppe (0 - 16 Jahre) in Karlsburg über dem Anteil dieser Altersgruppe in M-V liegt. Dementsprechend liegt der Anteil der über 60-jährigen in der Gemeinde Karlsburg deutlich unter dem Anteil dieser Altersgruppe in M-V.

#### 6.4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Um planerische Aussagen zu treffen, die einen zukünftigen Planungszeitraum von ca 10 - 15 Jahren betreffen, muß eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Bestehende Entwicklungstrends werden dargestellt und in die Zukunft projiziert. Rein quantitative Methoden sind aus heutiger Sicht planungswissenschaftlich nicht mehr vertretbar, da nahezu alle Prognosen große Fehleinschätzungen, aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse, aufweisen. Deshalb sind Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Vorpommern mit sehr großen Unsicherheiten verbunden. Allgemein geht aber das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern davon aus, daß bis 2010 weiterhin jährlich ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo zu verzeichnen sein wird, der jedoch nicht das Niveau von 1992/93 erreichen wird. Die Gründe liegen vor allem in einem drastischen Rückgang der Geburten. Es wird angenommen, daß sich bis zum Jahr 2000 das Fruchtbarkeitsniveau entsprechend den alten Bundesländern einstellen wird.

Hinsichtlich des Wanderungsverhaltens ist eine Einschätzung noch komplizierter. Bereits vor der Wende 1989 war das Gebiet der heutigen Planungsregion Vorpommern durch Abwanderung gekennzeichnet. Diese nahm von 1989 bis 1991 sprunghaft zu, d.h. der weitaus größere Teil des bisherigen Bevölkerungsverlustes ist auf den negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Gegenwärtig läßt sich nicht abschätzen, wann sich der derzeitige Trend im Wanderungsverhalten ändern wird.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für die Planungsregion Vorpommern: Im Zeitraum bis zum Jahr 2010 ist auf der Basis der Daten der natürlichen Bevölkerungsbewegung mit einer Abnahme der Bevölkerung zu rechnen. Wenn man zusätzlich die Migration berücksichtigt, würde bei Beibehaltung des derzeitigen negativen Wanderungstrends noch eine wesentliche Verstärkung des Bevölkerungsrückganges drohen. Dabei werden vermutlich Stadtkreise und die größeren Zentren eher in der Lage sein, ihren Bevölkerungsstand zu stabilisieren, während im peripheren ländlichen Raum mit stärkerer Abnahme der Bevölkerungszahl gerechnet werden müßte. Aus diesem Grund müssen die Instrumentarien der Raumordnung und Landesplanung darauf ausgerichtet sein den Bevölkerungsstand zu stabilisieren und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Die Regionalplanung soll darauf hinwirken, die vorhandene Siedlungsstruktur zu festigen und die weitere Schwächung der ländlichen Räume durch Abwanderung zu verhindern.<sup>15</sup>

Unter der Annahme, daß sich der oben genannte Bevölkerungsrückgang räumlich gleichmäßig verteilen wird und der Amtsbereich Züssow im gleichen Maße von Einwohnerverlusten betroffen wäre, wie im Durchschnitt für den Landkreis Ostvorpommern prognostiziert wurde, ist im Jahr 2010 von einer Einwohnerzahl von ca. 5.415 im Amtsbereich Züssow auszugehen. Dies bedeutet, daß im Vergleich zum Gesamtkreis überdurchschnittliche Entwicklungen notwendig sind, nur um den

<sup>15</sup> s. RROP Vorpommern 1998 S. 18 ff



jetzigen Bevölkerungsstand zu halten. Dabei wird die Anzahl der Erwerbsfähigen im Jahr 2010, d.h. der Bevölkerungsanteil, für den theoretisch Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden müssen, in etwa konstant bleiben bzw. sich noch geringfügig erhöhen. Um diesem negativen Trend, der sich allein aus der sich verschlechternden Altersstruktur der Bevölkerung ergibt, entgegenzuwirken, sind erhebliche Anstrengungen erforderlich.<sup>16</sup>

Letztlich sind diese allgemeinen Tendenzen allerdings räumlich differenziert zu betrachten. In diesem Sinne sind die Ausgangsbedingungen für die Gemeinde Karlsburg positiver als in den anderen Gemeinden des Amtes. Die günstige Altersstruktur, die positive natürliche Entwicklung, die den negativen Wanderungssaldo kompensiert und nicht zuletzt der Einfluß der Klinik als primärer und sekundärer Arbeitgeber sind Faktoren, die es von der Gemeinde zu nutzen gilt, um Einwohner zu binden. Voraussetzung diese endogenen Potentiale auszuschöpfen sind, wie oben bereits erwähnt, Bereitstellung von ausreichend Wohnraum. Ebenso wichtig ist eine enge Abstimmung der gemeindlichen Planungen mit dem größten Arbeitgeber im Ort. Nicht zuletzt können auch ein weiterer Ausbau der lokalen Infrastruktur und die allgemeine Verbesserung des Erscheinungsbildes, z.B. durch Sanierung und Gestaltung des Ortskernes, entscheidende Impulse für eine positive Entwicklung der Gemeinde geben.

## 6.5 Haushaltsstruktur

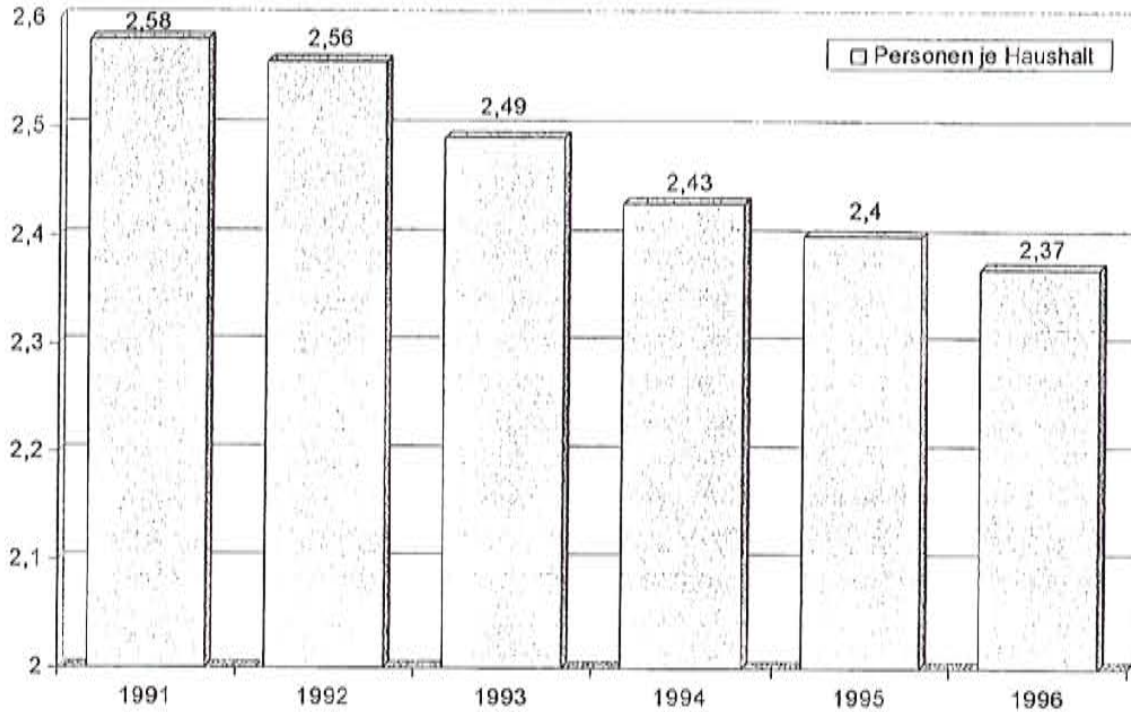
Zum Bearbeitungszeitpunkt liegen für die Gemeinde Karlsburg keine Daten über die Haushaltsstruktur vor. Um einen Eindruck über die Entwicklung der Haushaltsstruktur allgemein zu gewinnen, sollen nachfolgend die Daten für das Land Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet werden.

Nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Mecklenburg-Vorpommern von 1991 - 1996

---

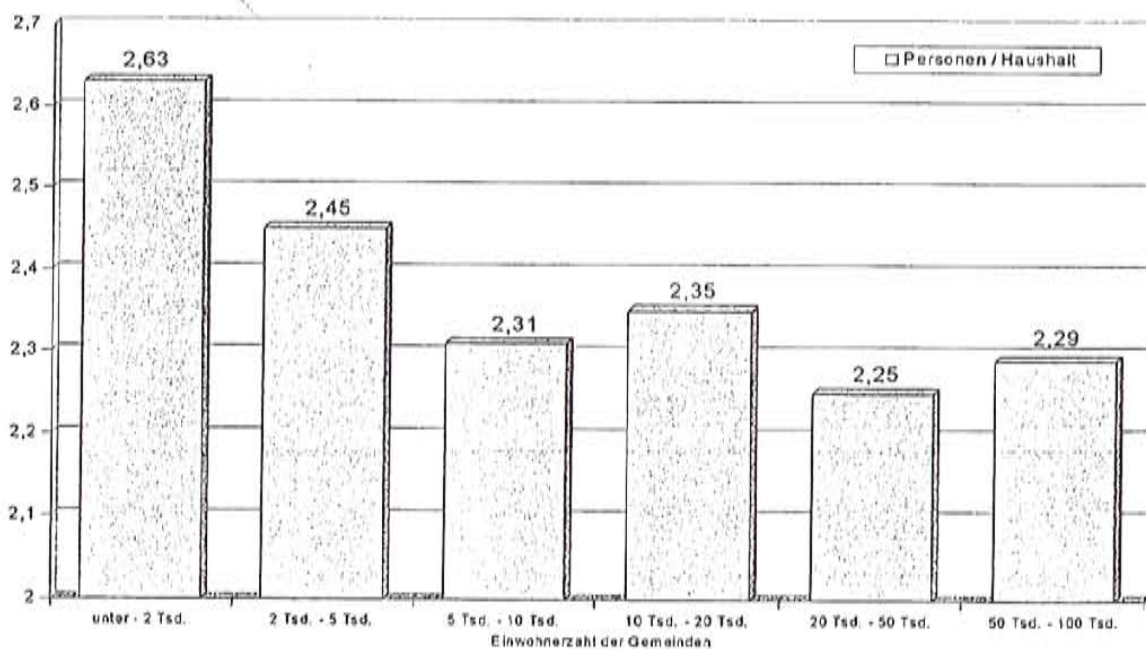
<sup>16</sup> s. Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow

Abb. 7: Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V 1991-1996



In der folgenden Graphik wird die durchschnittliche Haushaltsgröße 1996 differenziert nach Gemeindegrößenklassen angegeben:

Abb. 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße M-V in Abhängigkeit der Gemeindegröße



Wie aus den Graphiken ersichtlich wird sind die durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Mecklenburg Vorpommern rückläufig. Dies spiegelt einen Trend wieder, der auch in den alten Bundesländern schon seit Jahren zu verzeichnen ist. Die Tendenz zu Ein- und Zweipersonenhaushalten spiegelt die geänderten sozio-kulturellen Ansprüche der Bevölkerung wieder. Deutlich wird aber auch, daß diese Entwicklung differenziert betrachtet werden muß. Aus der zweiten Graphik zur Haushaltsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern geht hervor, daß die Haushaltsgrößen bezogen auf die Gemeindegröße signifikante Unterschiede aufweisen. So liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gemeinden bis 2.000 EW mit 2,63 Personen ebenso wie die Haushaltsgröße in Gemeinden zwischen 2.000 und 5.000 EW mit 2,45 Personen pro Haushalt deutlich über der durchschnittlichen Haushaltsgröße des Landes mit 2,37 Personen pro Haushalt. Hieraus läßt sich folgern, daß sich der Trend zu kleinen Haushaltsformen in kleinen Gemeinden auf einem insgesamt höheren Niveau und mit einer gewissen Zeitverzögerung durchsetzt. Insgesamt ist aber davon auszugehen, daß ein weiterer Rückgang der Haushaltsgrößen stattfinden wird.

Die aufgezeigte Entwicklung wird sich auch in der Gemeinde Karlsburg wiederfinden. Für die Bauleitplanung der Gemeinde ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung entscheidend für die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum.

Die quantitative Wohnraumnachfrage ergibt sich daraus, daß eine wachsende Bevölkerungszahl eine wachsende Zahl von Haushalten nach sich zieht. Angesichts der rückläufigen Entwicklung der Haushaltsgröße ist aber festzustellen, daß die Zahl der Haushalte überproportional zur Zahl der Bevölkerung anwächst. Im Gegenzug folgert aber aus diesem Umstand, daß selbst eine rückläufige Bevölkerungszahl nicht zwangsläufig einen Rückgang der absoluten Zahl der Haushalte nach sich zieht. Das bedeutet, daß die Nachfrage nach Wohnraum nicht oder nur in geringem Umfang zurückgeht.

Auswirkungen auf die qualitative Wohnraumnachfrage ergeben sich aus kleineren Haushaltsgrößen derart, daß die Nachfrage nach kleineren und preiswerteren Wohnungen mit 2 - 4 Räumen zunehmen wird.

Angaben über die Haushaltsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes lagen bisher nicht vor, so daß eine Bewertung und Prognose im Hinblick auf die Flächennutzungsplanung bisher nicht möglich war.

## 6.6 Planungsleitsätze

Folgende Zielsetzungen lassen sich ableiten:

- Die künftige Siedlungsentwicklung in Karlsburg soll vorrangig im Siedlungsschwerpunkt, der Ortslage Karlsburg, konzentriert werden.

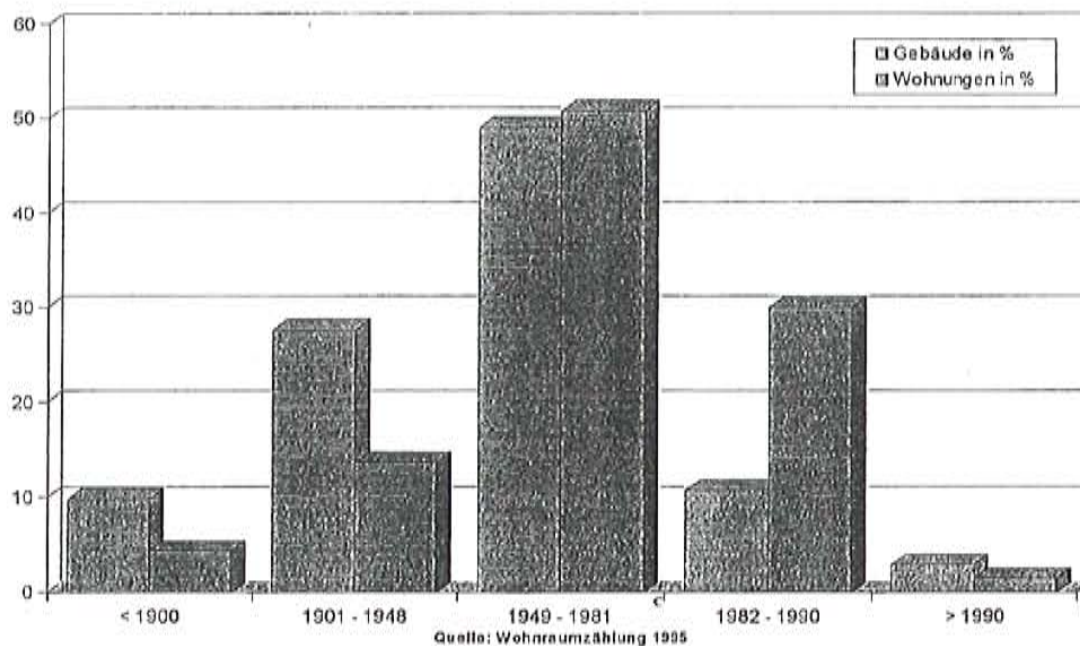
- In den Ortsteilen soll eine Eigenentwicklung durch Schließung von Baulücken ermöglicht werden; Grundlage bilden hierfür die bereits aufgestellten Satzungen nach § 34 BauGB.
- Der Umfang der Siedlungsentwicklung soll sich der Bedarfs- und Nachfragesituation entsprechend, zunächst aus der Eigenentwicklung heraus herleiten. Dieses bedeutet auch, daß in den Ortsteilen eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll. An dieser Stelle ist nochmals auf das RROP Ostvorpommern 1998 Kapitel "**5.1 Siedlungsstruktur**" Absatz 4 zu verweisen, der den Gemeinden im ländlichen Raum im Rahmen der Eigenentwicklung eine bedarfsorientierte Bauflächenausweisung zubilligt. Als Orientierungswert wird dafür ein WE-Zuwachs von max. 15% im Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1993 angesetzt. Allerdings kann in Ausnahmefällen der Bedarf wegen generell qualitativ und quantitativ schlechter Wohnraumversorgung oder zum Ausgleich von Restitutionsansprüchen auch darüber liegen. Eine besondere Situation liegt in Karlsburg wegen der hier ansässigen Klinik vor. Für die Mitarbeiter ist hier ggf. ein besonderer Wohnungsbedarf abzuleiten.
- Die Siedlungsentwicklung soll eine angemessene Mischung verschiedener Wohnformen (freistehendes Ein- Zweifamilienhaus, Hausgruppen/Doppelhäuser und in begrenztem Umfang Mietwohnungsraum) ermöglichen.
- Die Erfahrungen der letzten Jahre deuten schwerpunktmäßig auf die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnungseigentum in Form des freistehenden Einfamilienhauses einschl. begrenzter Verdichtungsformen. Dieses ist bei der Ausweisung von Baugebieten bzw. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

## 7. Wohnungswesen und Siedlungsstruktur

### 7.1 Wohnungswesen

Der Wohnungsbestand der Gemeinde betrug laut Wohnraumzählung 1995 579 Wohneinheiten in 243 Wohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 74,2 m<sup>2</sup>, daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 27,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Diese Wohnfläche liegt etwa 0,6 m<sup>2</sup> unter dem Durchschnittswert des Amtsbereiches, ca. 2 m<sup>2</sup> unter dem Landesniveau und ca. 9 m<sup>2</sup> unter dem Niveau der alten Bundesländer, deshalb kann auch weiterhin von einer Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Amtsbereich liegt bei ca. 80 m<sup>2</sup>.

**Abb. 9: Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden und Wohnungen in der Gemeinde Karlsburg**



Bei einem Vergleich der Altersstruktur der Gebäude zwischen den Gemeinden des Amtes Züssow fällt auf, daß die Gemeinden Lühhannsdorf und Ranzin über einen sehr alten Gebäudebestand verfügen - über 35% des Bestandes wurde bereits vor 1900 errichtet. Den jüngsten Bestand weist die Gemeinde Karlsburg auf - 10,7% der Gebäude und etwa 30% des Wohnungsbestandes wurde zwischen 1982 und 1990 errichtet. In den anderen Gemeinden des Amts-

bereiches stagnierte jedoch der Wohnungsbau in den 80er Jahren. In nennenswertem Umfang wurden außer in Karlsburg nur noch in Züssow und Ranzin Wohngebäude errichtet. Der Anteil der nach 1990 errichteten Gebäude ist in Züssow mit 7,6% am höchsten und entspricht damit etwa dem Landesdurchschnitt (7,5%), während die übrigen Gemeinden deutlich zurückbleiben. Dies deutet andererseits darauf hin, daß das Wohnungsbaupotential noch nicht ausgeschöpft ist.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen ist der Anteil der Wohnungen mit den höchsten Ausstattungsmerkmalen (Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung mit Sammelheizung) in der Gemeinde Karlsburg aufgrund der relativ jungen Bausubstanz mit 71,7% im Vergleich mit den anderen amtszugehörigen Gemeinden besonders hoch. Andererseits sind nur 2,9% der Wohnungen mit Bad/Dusche oder WC außerhalb der Wohnung ausgestattet. Ebenfalls ist der Anschlußgrad an die Kanalisation mit 76,3% sehr hoch. Aus dieser insgesamt guten Wohnungsausstattung ergibt sich ein Wohnungsleerstand von nur 1,7%. Innerhalb des Amtsbereiches beträgt der Leerstand z.B. in Züssow 4,6%, in Groß Kiesow 3,3%, Lühhannsdorf 5,7%, in Ranzin 9,4% und in Wrangelsburg 9,8%. Derartig hohe Wohnungsleerstände sind zurückzuführen auf schlechte Ausstattung, aber auch auf Schäden an mindestens einem Bauteil bei einem nicht unbeträchtlichem Teil des Wohnungsbestandes.

Der hohe Anteil von eigengenutztem Wohnraum, mit knapp 60 % des Bestandes, sowie der große Teil des neueren Wohnungsbaus sind zwei Gründe für die relativ gute Wohnsituation in Karlsburg.

## 7.2 Siedlungsstruktur

Die Ortslage Karlsburg ist in der Mischung aus Altbebauung und Neubebauung, die entweder durch Lückenschluß oder Bebauungsplan entstanden ist, räumlich weitgehend eindeutig zu erfassen. Bestehende Siedlungsbereiche stellen sich überwiegend als Wohnbauflächen, begrenzt auch als gemischte Bauflächen dar. Grundsätzlich bilden diese Flächen die im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der bauliche Realisierungs- oder Verdichtungsgrad in diesen Bereichen ist differenziert, die Siedlungsränder sind örtlich und planerisch jedoch eindeutig zu fixieren.

Dominiert wird die Siedlungsstruktur einerseits durch den Klinikkomplex mit Schloß, den vorgelagerten Grünflächen und dem zum Schloß gehörigen Park. Andererseits bilden die in den 80er Jahren gebauten 5 - geschossigen Wohnblocks am westlichen Ortsrand wesentliche die Siedlungsstruktur prägende Elemente. Die Hauptwohnform ist im überwiegenden Rest der Gemeinde ist das eingeschossige Ein- bis Mehrfamilienhaus mit Steildach. In den Außenortschaften ist eine landwirtschaftliche Prägung der eigentlichen Dorflagen nicht mehr vorhanden. Es dominiert eindeutig die Wohnnutzung. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind ausgelaufen oder werden mit wenigen Ausnahmen noch im Nebenerwerb geführt.

Für die Ortsteile sind jeweils Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt und wirksam. Folgende Festsetzungen zur Bebauung wurden hier bereits getroffen:

1. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.
2. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundfläche neuer Wohngebäude sind max. 120 m<sup>2</sup> und für die Grundflächenzahl 0,2 zulässig.
3. Bei der Grundstücksneubildung sind, wo erforderlich, Flächen für öffentliche Fußwege freizuhalten.

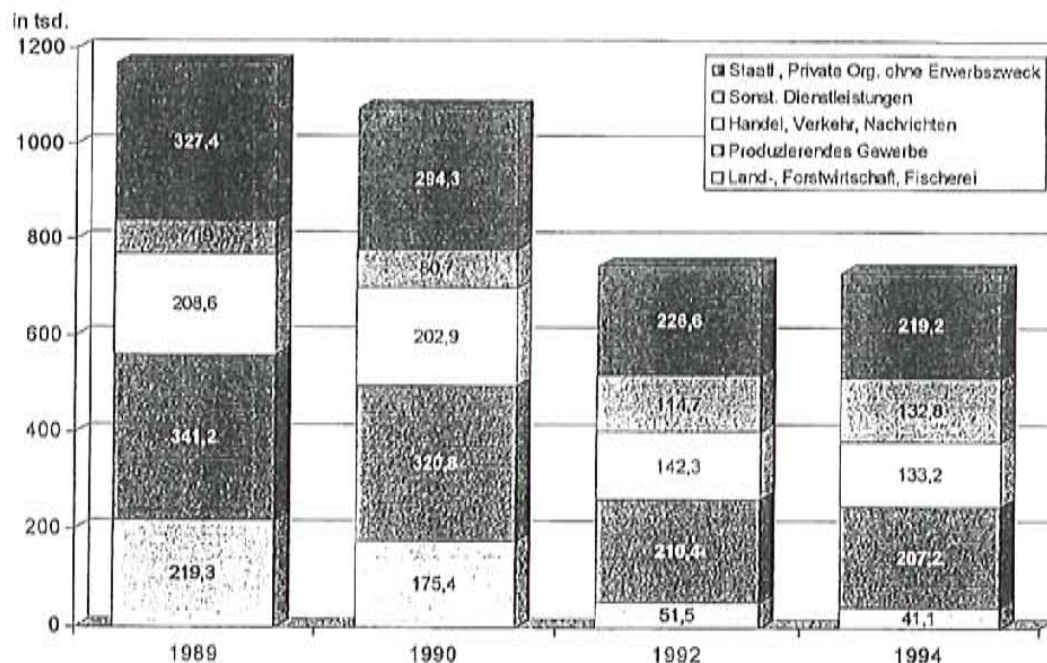
Im bisher geltenden Teil-Flächennutzungsplan, der nur die Ortslage Karlsburg betrifft, wurden diese Bereiche als Bauflächen (Wohnbauflächen wegen überwiegender Wohnnutzung) im dargestellt. Diese Vorgaben gelten auch für den nunmehr aufgestellten Flächennutzungsplan; es liegen keine Änderungen der Nutzungsentwicklung vor, die eine veränderte Flächenaussage erfordern.

## 8. Wirtschaft

### 8.1 Allgemein

Es gehört zu den Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG), daß die Entwicklung der Struktur des Gesamttraums gleichwertige Lebensbedingungen der Menschen in allen Teilräumen bietet. Die räumlichen Entwicklungen der Wirtschaftsstruktur sind hierfür von besonderer Bedeutung. Gleichwertigkeit bedeutet aber weder kleinräumig noch großräumig auch Gleichartigkeit. Das gilt auch in bezug auf die anderen Teile des Bundesgebietes. Der Raum des heutigen Mecklenburg-Vorpommern war vor allem landwirtschaftlich geprägt. Auch die gezielte Entwicklung insbesondere der Wertindustrie und anderer maritimer Wirtschaftsbereiche zur Zeit der DDR hat diese Prägung nicht entscheidend verändert. Sie wirkt auch nach der Vereinigung fort. Die Charakteristik und wichtige Veränderungen der Wirtschaftsstruktur des Landes werden anhand der folgenden Abbildung deutlich.

**Abb. 10: Beschäftigte in Wirtschaftsbereichen M-V 1989 - 1994**



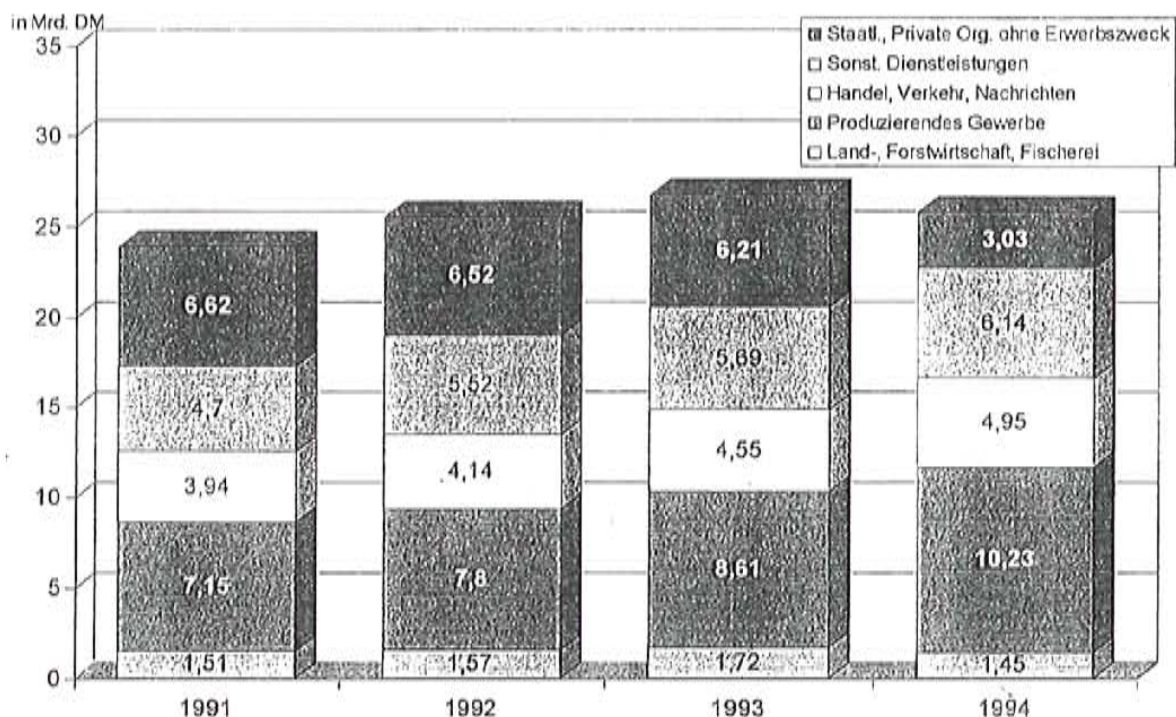
Diese Übersicht zeigt den starken Rückgang der Erwerbstätigenzahlen in allen Wirtschaftsbereichen mit Ausnahme des Bereichs Sonstige Dienstleistungen. Hervorzuheben ist der besonders drastische Rückgang im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Die Zahl der:



Erwerbstätigen und ihre Änderung im Zeitablauf vermittelt nur ein erstes Bild von der wirtschaftlichen Bedeutung der verschiedenen Wirtschaftsbereiche.

Bedingt durch die mehr oder weniger starken Veränderungen der Arbeitsproduktivität hat sich der Anteil der Wirtschaftsbereiche an der gesamtwirtschaftlichen Leistung leicht abweichend entwickelt, zeigt aber die gleichen Tendenzen.<sup>17</sup>

Abb. 11: Gesamtwirtschaftlicher Anteil der Wirtschaftsbereiche M-V 1991 -1994



Für die Gemeinde Karlsburg liegt zum Bearbeitungszeitpunkt kein vergleichbares Datenmaterial vor. Allerdings macht das Integrierte Regionale Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow Angaben zur Wirtschafts- und Gewerbestruktur in der Landwirtschaft, im Gewerbe und zu Beschäftigtenzahlen im Handel- und Dienstleistungssektor.

Im Vergleich mit der Wirtschaftsstruktur des Landes Mecklenburg-Vorpommern muß für die Gemeinde Karlsburg festgestellt werden, daß durch die ortsansässige Klinikum Karlsburg - Herz- und Diabeteszentrum M-V, das Pathophysiologische Institut der Universität Greifswald und das Zentrum für Diabetes "Gerhardt Katsch" e. V. eine andere Ausgangssituation besteht, da überproportional viele Arbeitsplätze im Bereich Sozial- und Gesundheits- bzw. Wissenschaftseinrichtungen bestehen.

<sup>17</sup> siehe Raumordnungsbericht Mecklenburg-Vorpommern 1996

## 8.2 Landwirtschaft

Mit dem Übergang in die soziale Marktwirtschaft veränderten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft entscheidend. Durch die schrittweise Integration der Landwirtschaft der neuen Bundesländer in die EG-Landwirtschaft wird die Entwicklung einer leistungsfähigen und vielseitigen landwirtschaftlichen Struktur angestrebt. Alle ehemaligen volkseigenen Güter hatten die Eigentumsformen verändert. Im Dezember 1991 kamen 12,1 % aller Arbeitslosen des Arbeitsamtsbezirkes Stralsund aus der Landwirtschaft und waren vorher Pflanzenbauern und Viehzüchter. Der Zugang aus der Landwirtschaft betrug 27,9 % des Gesamtzuges. Leerstehende landwirtschaftliche Gebäude sollen langfristig umgenutzt und wieder in den Wirtschaftskreislauf integriert werden. Kleinteiliges, mittelständisches Gewerbe steht dabei im Vordergrund der Überlegungen der Gemeinde.

Die natürlichen Produktionsbedingungen im Amtsbereich Züssow sind sehr unterschiedlich, überwiegend jedoch nicht besonders gut. So liegen die landwirtschaftlichen Vergleichszahlen (LVZ) in Karlsburg bei 27, damit liegt die Gemeinde unter dem Grenzwert von 35, so daß eine Einstufung als benachteiligtes Gebiet vorgenommen wird.

Die Betriebsgrößenstrukturen innerhalb des Amtes sind günstig für die Konkurrenzsituation auf dem internationalen Markt. Bei landwirtschaftlichen Unternehmen in Form einer juristischen Person liegt die durchschnittliche Größe bei etwa 1.500 ha, Familienbetriebe existieren als Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe und verfügen etwa über 350 ha Fläche. Die Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaften insgesamt etwa 6 - 7% der Gesamtfläche. Es handelt sich bei diesen Betrieben jedoch um sogenannte Auslaufbetriebe, d.h. die Landwirte sind bereits relativ alt und eine Hofnachfolge wird nicht angestrebt.

In Hinblick auf die Art der landwirtschaftlichen Produktion dominiert die Pflanzenproduktion, insbesondere Marktfrüchte (Getreide, Kartoffeln, Raps), während die Tierproduktion deutlich zurückgegangen ist. Bei der Pflanzenproduktion hat fehlende Effektivität der Erzeugerbetriebe aufgrund der zu geringen Erträge und Produktqualität bei gestiegener Konkurrenz zu einem Rückgang der Speisekartoffelproduktion geführt. Demgegenüber hat sich die den Standorten eher angepaßte Kartoffelvermehrung stabilisiert und stellt im Amtsbereich zur Zeit den wichtigsten Produktionszweig dar. Darüber hinaus haben die von der EU Agrarpolitik gewährten Preisausgleichszahlungen für einen jährlich festgelegten Anbauumfang von Raps und anderen Ölsaaten die Anbauflächen für diese Pflanzen stark ansteigen lassen - es findet jedoch keine weitere Ausdehnung der Anbauflächen mehr statt.

Nach Angaben des Amtes für Landwirtschaft Ferdinandshof vom 03.04.1998 existieren in der Gemeinde Karlsburg ein Betrieb unter einer juristischen Person, vier landwirtschaftliche Haupteinwerbsbetriebe und drei Nebenerwerbsbetriebe. Von diesen Betrieben bewirtschaftet ein Betrieb eine Fläche in der Größenordnung bis 10 ha, fünf Betriebe eine Fläche von 11 - 50 ha, ein Betrieb bis 500 ha und ein Betrieb über 500 ha. An Tierbeständen weist 1 Betrieb über 100

Rinder (darunter mehr als 100 Milchkühe) auf, ein Betrieb bis 100 Rinder (darunter bis 100 Milchkühe) und zwei Betriebe unter 10 Rinder (darunter ein Betrieb mit unter 10 Milchkühen) auf.

Nach einer Erhebung der Kommunalgemeinschaft Pommerania e.V. aus dem Herbst 1995 stellt sich die Landwirtschaftsstruktur im Amtsbereich Züssow entsprechend der folgenden Tabelle dar:

**Tabelle 4: Landwirtschaftsstruktur im Amtsbereich Züssow 1995**

	Anzahl Betriebe	Fläche in ha	davon Grünland	Rinder	Schweine	Schafe	Pferde
Züssow	8	986	155	120	59	0	13
Karlsburg	5	1.069	75	210	78	14	4
Groß Kiesow	13	3.729	252	448	805	0	28
Lühmannsdorf	2	810	185	302	0	0	2
Ranzin	1	872	158	376	0	811	0
Wrangelsburg	1	413	73	114	24	0	0
<b>Amt Züssow</b>	<b>30</b>	<b>7.879</b>	<b>898</b>	<b>1.561</b>	<b>966</b>	<b>825</b>	<b>47</b>

Weitere Angaben über die Anzahl der Beschäftigte in der Landwirtschaft und die Entwicklung in diesem Wirtschaftsbereich liegen nicht vor.

### 8.3 Gewerbe

Die Gemeinde Karlsburg einschließlich der Außenortschaften ist bereits aus der historischen Entwicklung heraus niemals ein Standort für die gewerbliche Wirtschaft gewesen. Dominant war hier neben der Landwirtschaft in der jüngeren Vergangenheit immer die Klinik als Arbeitsstätte. Insoweit finden sich im Gemeindegebiet auch nur kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen etc., die schon bei Aufstellung des Teil-Flächennutzungsplanes für Karlsburg dazu geführt haben, daß keine Gewerbegebiete oder gewerblichen Bauflächen dargestellt wurden.

Entsprechend dem dörflichen Charakter des Ortes wurden daher nur gemischte Bauflächen als potentielle Standorte für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe dargestellt. Aus der städtebaulichen Gesamtsituation heraus wird auch mit Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes keine Veränderung eintreten; Bedarf für gewerbliche Bauflächen ist nicht gegeben. Es bleibt bei der Darstellung für gemischte Bauflächen, in denen die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden soll.

Die Flächennutzungsplanung soll die gewerbliche Entwicklung sichern und den Bestand erhalten. Grundsätzlich hat die bessere Ausnutzung der bestehenden Gewerbe- oder Mischgebietsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Untergenutzte Flächen sollen für die Nutzung mobilisiert werden.

Nach dem Grundsatz von § 1 Abs. 5 des BauGB, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonden umgegangen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden", werden in Karlsburg die Potentiale der inneren Entwicklung bzw. die Ausschöpfung bereits planungsrechtlich gesicherter Mischflächen stärker als bisher berücksichtigt.

Nach Angaben des Integrierten Regionalen Handlungs- und Entwicklungskonzeptes für den Amtsbereich Züssow stellt sich der Bestand an Gewerbebetrieben wie folgt dar:

-	Industriebetriebe	0
-	Handwerksbetriebe	8
-	Handel	14
-	Dienstleistungen	14
gesamt		36

Der größte Teil der gewerblichen Betriebe sind in die gewachsene Ortsstruktur integriert. Da sie aber keiner Ausweisung als Gewerbe- oder Sondergebiet bedürfen, werden sie im Flächennutzungsplan deshalb innerhalb der Dorf- bzw. Mischgebiete dargestellt.

Karlsburg ist in starkem Maße durch das Klinikum Karlsburg - Herz- und Diabeteszentrum M-V, das Pathophysiologische Institut der Universität Greifswald und das Institut für Diabetes "Gerhardt Katsch" und dementsprechend einem hohen Anteil hochqualifizierter Arbeitsplätze geprägt. Die Anzahl der Beschäftigten im Handel bzw. Handwerk/Dienstleistungen ist in Karlsburg deutlich geringer als die in der Klinik Beschäftigten.

#### 8.4 Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung

Das Jahr 1990 war für alle Bürger und Bürgerinnen der neuen Bundesländer von tiefgreifenden Veränderungen geprägt. Mit der Wirtschaftsreform wurden sowohl auf dem Land als auch in den Städten Veränderungen in der Struktur sowie in den Eigentumsformen sichtbar. Die größte Bewegung vollzog sich dabei auf dem Gebiet des privaten Handels und des Dienstleistungsangebotes.

Durch die Einstufung der Gemeinde Züssow als Ländlicher Zentralort konzentrieren sich die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in erster Linie auf diesen Ort. Die Regelausstattung umfaßt die folgenden Einrichtungen:

- Sitz der Amtsverwaltung
- Grund und Hauptschule
- Spiel- und Sportstätten
- Einrichtungen der Kinderbetreuung
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (ein Allgemeinmediziner)
- Einzelhandels und Handwerksbetriebe
- Zweigstelle eines Kreditinstitutes
- Bedienung mit dem öffentlichen Personennahverkehr

Aufgrund der im Amtsbereich hohen Bevölkerungszahl weist aber auch die Gemeinde Karlsburg die meisten der aufgeführten Ausstattungen auf, abgesehen vom Sitz der Verwaltung. Zusätzlich zu Grund- und Hauptschule ist eine Realschule vorhanden. Eine gute Versorgungssituation der Einwohner Karlsburgs ist dadurch gewährleistet. Einzelhandel, Dienstleister und Speisewirtschaften sind überwiegend innerhalb der gewachsenen Dorfstruktur integriert und fußläufig gut erreichbar. Eine Flächenvorsorge für diese Nutzung ist aktuell nicht erforderlich, da noch genug Spielraum in der inneren Verdichtung des Ortsgebietes gesehen wird.

Die Einzelhandels und Dienstleistungsstruktur ist allerdings nur auf die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung (Nahversorgung) ausgerichtet und dominiert dementsprechend nicht die wirtschaftliche Struktur des Ortes.

Erkennbar ist allerdings auch, daß im Bereich der Nahversorgung durchaus Nachholbedarf besteht, da ein umfassendes Angebot für Güter des täglichen Bedarfs nur eingeschränkt vor Ort angeboten wird. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächst größeren Versorgungszentren wie Greifswald und Anklam ist die Versorgung der nicht-motorisierten Bevölkerung durchaus zu verbessern.

Zur Übersicht über die Beschäftigtenstruktur im Handel und Handwerkssektor siehe die nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 5: Beschäftigte im Amtsbereich Züssow im Handel und Handwerkssektor (Herbst 1995)**

	Handel		Handwerk / Dienstleistungen		gesamt	
	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte
Züssow	15	92	8	38	23	130
Karlsburg	7	15	10	10	17	25
Groß Kiesow	9	30	6	18	15	48
Lühmannsdorf	7	23	12	77	17	100
Ranzin	0	0	1	3	1	3
Wrangelsburg	0	0	2	26	2	26
Amtsgebiet Züssow	38	160	39	172	77	332

(Quelle: Erhebung der Kommunalgemeinschaft Pommerania Herbst 1995)

Diese Zahlen verdeutlichen den relativ geringen Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde.

## 8.5 Tourismus und Erholung

Der Tourismus wird in den meisten Gemeinden des Amtes als zukünftiges wirtschaftliches Standbein angesehen, Potentialanalysen oder Tourismuskonzepte sind in der Diskussion und Bearbeitung. Das Entwicklungspotential für Tourismus und Erholung ergibt sich zum einen aus der naturräumlichen Eignung und den Lagefaktoren im größeren Einzugsbereich zur Ostsee und zum anderen aus der Ausstattung mit touristischer Infrastruktur. Während die natürlichen Gegebenheiten maßgeblich für längere erholungsbezogene Tourismusformen sind, stellen Freizeit- und Kultureinrichtungen wie beispielsweise ein Hallenbad, Museum oder allgemein Sehenswürdigkeiten für sich allein kein ausreichendes Potential für eine sich selbst tragende touristische Entwicklung dar, sondern sind für kürzere Aufenthalte (Tagestourismus, Naherholung) von Bedeutung.

### 8.5.1 Natürliche Voraussetzungen

Der Bereich der Gemeinde Karlsburg ist lt. Landesraumordnungsprogramm als touristisch geeignet und lt. RROP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen worden. Die touristische Eignung ergibt sich aus der insgesamt ländlich geprägten Kulturlandschaft als Kontrast zu den städtischen Ballungsräumen. Räumlich gesehen sind vor allem die landschaftlich abwechslungsreichen Bereiche mit hohem Waldanteil (Karlsburger, Oldenburger und Steinfurther Holz) attraktiv.

Als landschaftlich attraktiv werden in der Regel die Landschaften empfunden, die stark gegliedert sind, in denen sich Wald, Wiesen- und Ackerflächen abwechseln, über eine hohe Reliefenergie verfügen, die von Wasserflächen unterbrochen werden und deren Siedlungsstruktur durch Ortschaften ländlicher Prägung (alte Bausubstanz) gekennzeichnet ist. Werden die genannten Faktoren als grober Maßstab angelegt, verfügen die Gemeinde Karlsburg bzw. der Amtsbereich Züssow zwar über einige Attraktivitätsfaktoren, jedoch sind diese teilweise nicht sehr stark ausgeprägt. So gibt es im Amtsbereich nur wenig Wasserflächen, die Topographie ist eher flach als hügelig und die industriell betriebene Landwirtschaft führt zur starken Spezialisierung und Monokulturen mit großen Betriebseinheiten und Ackerschlägen. Diese ausgeräumten monotonen Landschaften mit industrieller Tier- und Pflanzenproduktion entsprechen nicht den allgemeinen Vorstellungen des Urlaubs auf dem Lande.

Als weiterer hemmender Faktor ist die starke Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrs- und Versorgungstrassen zu sehen. Zwar sorgen Straßen und Schiene für eine gute Erreichbarkeit der Region, allerdings wird der Erholungseffekt landschaftsästhetisch und durch Lärm beeinträchtigt.

### 8.5.2 Touristisches Angebot

Im Bereich der touristischen Ausstattung bestehen in der Gemeinde Karlsburg Defizite im Beherbergungs- und Gaststättenbereich. So gibt es in der Ortslage Karlsburg eine Gaststätte aber kein Hotel. In Moeckow gibt es zwei Pensionen mit einem Bettenangebot von etwa 25 Betten und eine Pension. Diese Ausstattung reicht nicht aus, um den Bedarf von (Geschäfts-) Touristen, Naherholern oder anderen Zielgruppen zu befriedigen.

Zu den Basiseinrichtungen für den Tourismus gehören neben Beherbergung und Gastronomie vor allem Wander-, Radwander- und Reitwege. Ausgeschilderte Wanderwege gibt es zur Zeit nur in Karlsburg. Die Infrastruktur für Fahrradtourismus fehlt praktisch vollständig. Zwar bietet sich die Region aufgrund der topographischen Verhältnisse und der geringen Bevölkerungs- und Wirtschaftsdichte für das Radwandern an, doch existieren bisher kaum Radwege. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege bieten sich zwar zum Radfahren an, doch sind sie vielfach so schmal, daß die Verkehrssicherheit gefährdet ist. Reitwege sind zur Zeit nicht ausgewiesen, jedoch befindet sich eine Reitwegekonzeption zur Zeit in Arbeit.

Im Bereich Sport und Fitneß fehlen ebenfalls für Touristen attraktive Angebote wie z.B. Tennis, Squash, Badminton, Fitnesscenter oder ein Hallen- bzw. Freibad, so daß die Zielgruppe des sportlich aktiven Urlaubers nicht erreicht werden kann.

Im Bereich Kultururlaub sind besonders Sehenswürdigkeiten und Kulturdenkmäler touristisch interessant. Hier bietet Karlsburg mit Schloß, Barocksaal und Schloßpark des ehemaligen Gutes von Bismarck-Bohlen. Dieses ist aber für Besucher nur eingeschränkt nutzbar, da das Schloß als Institut genutzt wird. Weitere Angebote in der Gemeinde Karlsburg sind Kapelle und Kirchenruine in Steinfurth und die Kirche in Zarnekow. Touristisch relevant könnten auch die in

ihrer Struktur noch erhaltenen alten Gutshöfe sein, die für den Tourismus erschlossen werden müßten.

### 8.5.3 Touristische Nachfrage

Entsprechend dem bisher unzureichendem Angebot ist die touristische Nachfrage zur Zeit gering. Die bestehenden Beherbergungsbetriebe sind durchgängig gut ausgelastet. Zielgruppen sind zum überwiegendem Teil Geschäftstouristen, insbesondere Bauarbeiter auf Montage, die in der Region tätig sind, und vor allem Zimmer im unteren Preissegment nachfragen, Durchgangstouristen per Auto oder Rad, die in der Region einen Zwischenstopp einlegen, sowie in der Hauptsaison auch Erholungsurlauber, die die ruhige Lage und die geringeren Preise dem Massentourismus und den hohen Preisen auf Usedom vorziehen.

Naherholer, die den Amtsbereich aufsuchen bevorzugen vor allem die bewaldeten Gebiete. Genaue Analysen des Naherholungsverhaltens und der Einzugsbereiche in der Region liegen nicht vor. Weiterhin werden spezielle Kulturveranstaltungen wie z.B. Konzerte im Schloß Karlsburg, mit einem überregionalen Einzugsbereich, aufgesucht.

Insgesamt sind im Bereich Tourismus und Naherholung bisher nur Ansätze einer touristischen Entwicklung erkennbar. Als größtes Hindernis ist die mangelnde Ausstattung mit touristischer Basisinfrastruktur anzusehen. Die vorhandenen Attraktionspunkte sind darüber hinaus kaum erschlossen, so daß zur Zeit potentiellen Besuchern nicht deutlich gemacht werden kann, warum ein Besuch im Amt Züssow lohnenswert sein könnte.

### 8.6 Planungsleitsätze

Die vorgenannten Angaben und die Auswertung der Ist-Situation in den einzelnen Wirtschaftszweigen verdeutlicht, daß die Gemeinde Karlsburg kein Schwerpunktstandort für eine gewerbliche Entwicklung darstellt. Neben kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im Sinne einer Eigenversorgung liegt der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Struktur im Bereich Klinikum Karlsburg - Herz- und Diabeteszentrum M-V, Pathophysiologisches Institut der Universität Greifswald und Institut für Diabetes "Gerhardt Katsch" e. V..

Dieser Bereich nimmt eine Sonderstellung ein, die z.T. aus der historischen Entwicklung noch vor der Wiedervereinigung zu erklären ist. Dieser Schwerpunktbereich gesundheitlicher und sozialer Dienstleistungen erschließt, bei entsprechender Integration in die gemeindlichen Planungen, wirtschaftliche Entwicklungspotentiale, die zukünftig die Bereiche Handel und Dienstleistungen allgemein stärken können.



Folgende Planungsleitsätze sind zu formulieren:

- Sicherstellung der Eigenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs unter der Prämisse einer verbrauchernahen Versorgung.
- Gewerbliche Entwicklung in einer Größenordnung, die der Einwohnerzahl und der künftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des Klinikkomplexes
- Sicherstellung der vorhandenen Standort- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft bei Vermeidung eines weiteren Rückgangs landwirtschaftlicher Betriebe
- Erhaltung vorhandener Standorte im Bereich von Handwerk und Kleingewerbe innerhalb der Ortslage von Karlsburg (Ausweisung Mischgebiete) zur Sicherstellung der Eigenständigkeit der Gemeinde in vielen Versorgungs- und Dienstleistungsbereichen
- Förderung von Ansätzen im Bereich Tourismus und Naherholung als einem Standbein im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen durch kleinräumige Erholungs- und Tourismusangebote wie Wander- und Reitwege, Sportmöglichkeiten, Übernachtungsangebote etc.
- Unterstützung und Förderung privater Aktivitäten zur Verbesserung der Angebotssituation (wie sie z.B. im Bereich Wildacker durch einen privaten Vorhabenträger durchgeführt werden sollen). Angesichts der begrenzten kommunalen Finanzausstattung ist die Gemeinde auf private Aktivitäten zur Verbesserung der Angebotssituation angewiesen.
- Einbindung der Gemeinde in regionale Tourismuskonzepte unter Berücksichtigung großräumiger Entwicklungsachsen im Nahbereich der Ostsee.

## 9. Soziale Infrastruktur

### 9.1 Allgemeine Ausführungen

Die zentralen öffentlichen Einrichtungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheits- sowie Kulturbereich, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Hochschulen und Forschungsanstalten sind innerhalb der Stadt Greifswald in einer Entfernung von rd. 20 km verfügbar.

Die Gemeinde Karlsburg kann im Rahmen ihrer Möglichkeiten Gemeinbedarfseinrichtungen zur Versorgung im Bereich der Kindergärten und Schulversorgung, Spielplatz und Sportstättenversorgung bereithalten.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich weiterhin eine Einrichtung der Gemeindeverwaltung, eine freiwillige Feuerwehr, eine Schule, Kindergarten, Kirchen und eine Poststelle.

### 9.2 Kindereinrichtungen

#### - Kindertagesstätten

In Karlsburg ist eine Kindertagesstätte vorhanden. Die Anzahl der Kinder, die diese Einrichtung besuchen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 6: Kindertagesstätte Karlsburg**

Zeitraum	Anzahl der Kinder					
	Krippe		Kindergarten		Hort	
	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags	ganztags	halbtags
Jan. 1998	3	2	31	15	29	9
Mai 1998	5	5	33	16	25	10
Jan. 1999	4	6	28	16	24	7
Mai 1999	3	7	29	17	19	10

## - Schulen

In der Gemeinde Karlsburg existiert eine Grundschule, die für das gesamte Amt Züssow zur Verfügung steht. Haupt- und Realschule für das Amt befinden sich in Züssow. Das nächste Gymnasium steht in Gützkow.

Die Grundschule in Karlsburg wird wie folgt besucht - die zukünftigen Zahlen entstammen der Statistik Schülerprognose November 1998 des Amtes Züssow

**Tabelle 7: Schülerzahlen Grundschule Karlsburg**

Schüler	Schuljahr											
	1998/97	1997/98	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/05	2006/07	2007/08
1. Klasse	73	64	43	44	33	30	33	31	35	35	35	35
2. Klasse	86	72	68	43	44	33	30	33	31	35	35	35
3. Klasse	85	80	67	66	43	44	33	30	33	31	35	35
4. Klasse	77	89	80	67	66	43	44	33	30	33	31	35
gesamt	321	305	258	220	185	150	140	127	129	134	136	140
Klassen												
1. Klasse	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2. Klasse	5	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3. Klasse	4	4	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
4. Klasse	4	4	4	3	3	2	2	2	2	2	2	2
gesamt	17	15	12	10	9	8	8	8	8	8	8	8
Räume												
Bedarf	17	15	12	10	9	8	8	8	8	8	8	8
vorhanden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Offensichtlich ist zukünftig von einer Halbierung der Schülerzahlen auszugehen, dennoch wird sich der prognostizierte Wert stabilisieren, so dass der Bestand der Einrichtung weiterhin gesichert bleibt.

### 9.3 Spielplätze

Spielplätze befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes sowie den einzelnen Ortsteilen neben den in der Planzeichnung dargestellten Spielplätzen an folgenden Standorten:

Karlsburg: an den Hochhäusern und an der Kindertagesstätte  
 Zarnekow: am Dorfplatz

#### 9.4 Feuerwehr

Die Gemeinde Karlsburg verfügt über eine freiwillige Gemeindefeuerwehr.

#### 9.5 Sportstätten

In der unmittelbaren Ortslage von Karlsburg, in Nachbarschaft zum Schulgelände, befindet sich eine Sportanlage, die im Flächennutzungsplan berücksichtigt wird. Die ursprünglichen Überlegungen mit Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes, eine neue zentrale Sportanlage am nördlichen Ortsrand zu schaffen, werden wieder aufgegeben. Die Größenordnung dieser Sportanlage übersteigt die Bedarfslage, aber auch die kommunalen Finanzierungsmöglichkeiten. Weitere Einrichtungen im Sportbereich ist eine Turnhalle.

## 10. Verkehr

### 10.1 Individualverkehr - Straßenverkehr

Karlsburg besitzt durch die Lage an der B 109 (Anklam - Greifswald) eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Innerhalb des Gemeindegebietes ist in allen Ortsteilen ein umfassendes Straßennetz vorhanden, welches in den letzten Jahren sukzessive modernisiert wurde. Hier besteht allerdings weiterhin erheblicher Nachholbedarf. Dieses gilt auch für die Verbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen sowie hinsichtlich einer Verbesserung und Erweiterung des Radwegenetzes, wobei auch hier in den letzten Jahren Ergänzungen vorgenommen wurden.

Details über das innerörtliche Straßensystem Karlsburgs sowie Zustand, Klassifizierung und Vorschläge zu Ausbaufristen sind einer Studie über den Straßenbau Karlsburg zu entnehmen die 1993 durch die IGR - Ingenieurgesellschaft Riebensahm erstellt wurde.

Für weiterführende Planungen sind allgemein die Baubeschränkungen entlang den Bundesstraßen B109 und B111 gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B109 und B111, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 109 nicht angelegt werden, sondern sind über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen. Einzelheiten eventuell notwendiger Ausbauten der Straßeneinmündung sind mit Vorlage eines Bebauungsplans nachzuweisen.

### 10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) sollte ein wichtiges Element der wirtschaftlichen Infrastruktur jeden Raumes sein.

Für den ländlichen Raum und die flächenhafte Struktur der Gemeinde Karlsburg ist eine wirtschaftliche Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur sehr eingeschränkt möglich.

Wesentliche Ziele an den ÖPNV müssen daher sein:

- günstige Anbindungspunkte der Gemeinde an das Oberzentrum Greifswald (für Berufs- und Ausbildungsverkehre) sowie Richtung Anklam und Züssow mit vertretbarer Taktfrequenz über die Wochentage und entsprechender attraktiver Ausstattung der örtlichen Bushaltestellen für die Benutzer.
- Einbindung der verstreuten Ortslagen an das ÖPNV - Netz mit der Möglichkeit, an den Übergangshaltestellen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer vorzuhalten.

Ein weiteres Angebot besteht über Anschluß- und Zusteigemöglichkeiten von Busverkehr auf Schienengebundenen Personennahverkehr.

Karlsburg ist über den Haltepunkt Karlsburg an das Eisenbahnnetz der Strecke Züssow - Wolgast - Ahlbeck Grenze der Usedomer Bäderbahn (UBB) angebunden. Unter den o.g. Rahmenbedingungen des ÖPNV ist daher der Erhalt dieser Schienenverbindung besonders wichtig. Ziele für den Schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) werden wie folgt definiert:

- SPNV Taktfahrplan in Richtung Züssow, Greifswald, Stralsund, Anklam, Wolgast und Insel Usedom möglichst ohne Umsteigen
- Attraktive Bahnhofsgestaltung mit sicheren Rad- und Fußweganbindungen, Abstellplätze für Fahrräder und P+R -Platz
- Deutliche Verkürzung der Reisezeit in o.g. Verbindungen
- Erhöhung der Sicherheit des Bahnverkehrs durch Sicherung der Bahnübergänge durch Lichtzeichenanlagen und Halbschranken.

Seitens der UBB ergeht der Hinweis, dass für die langfristige Entwicklung der Eisenbahn Züssow - Wolgast - Insel Usedom der Bau einer Verbindungskurve Karlsburg - Klein Bünzow als Option für eine direkte SPNV - Anbindung nach Anklam und den Tourismusverkehr vorgesehen ist. Eine mögliche Freihaltetrasse ("Südkurve") berührt bei weitestgehender Führung über Wiesen- und Ackerflächen das Planungsgebiet im wesentlichsten Berührungspunkt mit der Strecke Berlin - Stralsund. Diese planerische Option ist allerdings durch kein Planverfahren abgesichert, so dass aus Sicht der Gemeinde eine Darstellung im Flächennutzungsplan, die nur als nachrichtliche Übernahme aus einer Planfeststellung möglich wäre, unterbleiben muss.

### 10.3 Rad und Wanderwegenetz

Obwohl der motorisierte Verkehr in den vergangenen Jahren auch in der Gemeinde Karlsburg stark zugenommen hat, benutzen auch heute noch sehr viele Verkehrsteilnehmer in Karlsburg

das Fahrrad im Berufs-, Schul- und Ausflugsverkehr, wobei die vorhandene Topographie die Benutzung des Fahrrades begünstigt.

In der "ADFC - Radtourenkarte Rügen - Vorpommern", vom Bielefelder Verlag ist folgende Route veröffentlicht: Züssow - Nepzin - Karlsburg -Steinfurth (Anschluß nach Wolgast und Pamitz / Wahlendorf). In der nachfolgenden Karte ist dieser Weg in Blau dargestellt.

Darüber hinaus sind von der Gemeinde geplante Radwege in Orange eingetragen. Eine Ausschilderung von Radwegen im Karlsburger Holz wird vom zuständigen Försterei nicht befürwortet, da das Karlsburger Holz als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Für eine Veröffentlichung als Radweg in regionalen Informationsmaterialien wurde folgende Route vorgeschlagen: Karlsburg - Wiesenweg - Steinfurth

**Abb. 12: Geplante und vorhandene Radwege in der Gemeinde Karlsburg**



Langfristig sind entlang der B109 und B111 Radwege geplant.

- B109: - von Süden kommend bis zum BÜ liegt der geplante Radweg auf der rechten Seite der B109
- im Bereich des BÜ quert er die Straße und verläuft weiter auf der linken Seite bis zum Knoten der B109/B111
  - ab dem Knoten der B109/B111 verläuft der Radweg dann auf der rechten Seite.

- B111: - aus Westen kommend liegt der Radweg nördlich der B111 bis zum Knoten mit der B109  
- danach ist der Verlauf des Radweges südlich der B111 bis Lühmannsdorf.

#### 10.4 Luftverkehr

Im Bereich des Klinikums Karlsburg befindet sich ein Hubschraubersonderlandeplatz, der zugelassen ist für den Betrieb mit Hubschraubern im Rettungsdienst und Krankentransport. Die Lage des Landeplatzes ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



## 11. Altlasten

Zur begrifflichen Definition wird das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) § 2 Abs. 4 bis Abs. 6 zitiert. Durch diese gesetzliche Regelung des Bundes werden die Begriffsbestimmungen des § 22 Abs. 1 bis 4 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz des Landes M-V Teil 5 ersetzt, da es gegenwärtig noch kein landeseigenes Gesetz zur Umsetzung des BBodSchG in M-V gibt.

"§ 2

[...]

(4) *Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht,*

(5) *Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind*

1. *stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und*
2. *Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte)*

*durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

(6) *Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.*

[...]"

Nachstehend aufgeführte Flächen der Gemeinde Karlsburg werden als altlastenverdächtige Flächen dargestellt, unabhängig davon ob eine Zuordnung zu Altablagerungen oder Altstandorte erfolgt. Grund dafür ist, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand bisher für die aufgeführten Verdachtsflächen keine Gefährdungsabschätzungen zu ökologischen Altlasten und damit zur

Schutzgutgefährdung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durchgesetzt worden sind. Daher besteht auch nur der Verdacht von möglichen Beeinträchtigungen durch die genannten Schadstoffe.

Fläche Nr.	Schadstoffbelastung
1	Diesel, mineralische Öle vom Technikstützpunkt der LPG, Stoffnummer 55360 (Petroleum), 54108 (Verunreinigte Heizöle (auch Dieselöl), 54112 (Verbrennungsmotoren- und Getriebeöle), 54100 (Mineralöle), 54102 (Altöle)
2	Mineraldüngerablagerungen, Stoffnummer 99101
3	Schweinegülle, Schweinekadaver, Stoffnummern 13702X und 13403 Reinigungsmittel 52402 (Laugen, Laugengemische und Beizen (basisch) und 53507 (Desinfektionsmittel), Dung, Jauche, Silosickersaft vom Kuhstall der LPG, Stoffnummern 99101, und 13703
5	illegale Hausmüllablagerung, Stoffnummer 91100
6	illegale Hausmüllablagerung, Stoffnummer 91100
7	illegale Hausmüllablagerung, Stoffnummer 91100
8	Reinigungsmittel 52402 (Laugen, Laugengemische und Beizen (basisch) und 53507 (Desinfektionsmittel), Gülle vom Melkstand der LPG, Stoffnummern 13703X
9	Abfälle der Tierhaltung, Stoffnummer 99101

Diese Flächen sind nur in dem Umfang in der Planzeichnung dargestellt, wie ihre Lage bekannt ist.

Für die oben aufgeführten Schadstoffbelastungen wurde eine Zuordnung zu einzelnen Stoffgruppen entsprechend eines im Rahmen der Altlasten-Erfassung in Mecklenburg-Vorpommern vorgegebenen Katalogs vorgenommen. Bei Zuführung der einzelnen Schadstoffbelastungen zur Entsorgung ist jedoch eine Einstufung/Zuordnung in Abfallschlüsselnummern und -bezeichnungen entsprechend der Verordnung zur Einführung des Europäischen Abfallkatalogs (EAK- Verordnung - EAKV vom 13. September 1996 vorzunehmen.

Bezüglich der möglichen Entsorgung von Abfällen, hier insbesondere bei der Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigen und überwachungsbedürftigen Abfällen, wird auf die Einhaltung der Nachweisverordnung und der Transportgenehmigungsverordnung hingewiesen.

Nach Angaben des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern ist das Gebiet der Gemeinde Karlsburg nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheits-

gründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 12. Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow

Mit Vorlage des Endberichts im August 1997 ist für alle Gemeinden des Amtsbereichs Züssow das o.g. Handlungs- und Entwicklungskonzept durch die Dornier-Systemconsult erarbeitet worden. Dieses Handlungs- und Entwicklungskonzept zeigt auf Grundlage einer Bestandsaufnahme, -Bewertung und Analyse von Stärken und Schwächen für den Amtsbereich auf und entwickelt Handlungsfelder und Maßnahmenkonzeptionen, auf die an dieser Stelle verwiesen werden soll, weil sie mittelbar auch Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung der Gemeinde haben.

Dieses Gutachten führt nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes zwar nicht direkt zu konkreten Darstellungen im Flächennutzungsplan, verdeutlicht allerdings mögliche Entwicklungsansätze für die Zukunft, insbesondere in Form von Handlungsfeldern über die eigentliche Flächennutzungsplanung hinaus. Daher werden nachfolgend einige Auszüge zitiert, die das städtebauliche Konzept im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes unterstreichen. Herausgestellt wird dabei, daß sich das Amt Züssow als Einheit verstehen muß, um die einzelnen Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Amtsbereich zu bündeln.

Dabei ergänzen sich die einzelnen Gemeinden in ihren spezifischen Potentialen. Diese Vielfalt muß als Chance verstanden werden. Ein Leitbild für das Amt Züssow muß diese verschiedenen Nutzungen im Sinne einer optimalen regionalen Funktionstellung in Einklang bringen. Dies verlangt von den Menschen im Amtsbereich - vor allem aber von den für die Umsetzung des Konzeptes relevanten Akteuren - den Willen zur Zusammenarbeit. Grundlage dafür sind die vorhandenen Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten, die von den Menschen im Amtsbereich wahrgenommen und als gemeinsames Interesse beurteilt werden.

Das zukünftige Leitbild liegt daher in der Stärkung der regionalen Identität sowie in der Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit. Als Leitbild wird daher vorgeschlagen:

### "Regionale Entwicklung durch regionale Identität"

Dieses Leitbild hat seinen Hintergrund auch darin, daß die strukturschwachen ländlichen Räume zukünftig neue Wege zu einer eigenständigen Entwicklung finden müssen. Das immer noch gültige Leitbild der Raumordnung, nach dem in allen Regionen gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden sollen, läßt sich nicht mehr aufrechterhalten. In absehbarer Zeit werden die Möglichkeiten und Chancen der Bürger in strukturschwachen Räumen hinter denen in Verdichtungsräumen zurückbleiben.

Darüber hinaus sind viele Bürger durch die sich mit rasanter Geschwindigkeit vollziehenden Veränderungen seit der Wende verunsichert und haben sich quasi in die "eigenen vier Wände" zurückgezogen und früher vorhandenes Engagement verloren. Die Chance jedes einzelnen für die Zukunft liegt darin, aus diesen (scheinbar) beschränkten Lebensverhältnissen ein positives Lebensgefühl zu entwickeln. Dabei wird der Wert materieller Ressourcen abnehmen müssen und andere Werte wie Sicherheit und Selbstachtung an Bedeutung gewinnen müssen.

Je mehr sich der Staat aus der sozialen Sicherung zurückzieht, desto notwendiger wird es, auf der lokalen Ebene die gesellschaftliche Selbstorganisation zu verstärken und Vertrauen in die eigenverantwortliche Gestaltungsfähigkeit auf kommunaler Ebene zu schaffen. Dabei kann der öffentliche Sektor, d. h. die Gemeinden, Ämter oder Kreise, eine Vorreiterrolle übernehmen. Damit kommt einer Strategie der verstärkten innerregionalen Kommunikation und der Bildung lokaler Netzwerke eine wachsende Bedeutung zu. Die Förderung und Durchführung gemeinsamer Aktionen zur Aufwertung der Umgebung und zur Verbesserung der Lebensqualität für das eigene Wertgefühl, für die Mitbürger aber auch für Touristen

Die Situation in den kleineren Orten stellt sich in diesem Szenario recht unterschiedlich dar. Die anhaltenden Finanzprobleme der Gemeinden haben eine gleichmäßige Entwicklung aller Ortsteile nicht zugelassen. In einigen kleinen Ortschaften ist die Entwicklung quasi stehengeblieben und besteht noch immer die Gefahr der "Verödung". Allerdings gibt es in einigen Ortschaften Entwicklungsansätze, die die Tragfähigkeit langfristig sichern können. Die über lange Jahre großbetrieblich strukturierte Landwirtschaft beginnt sich umzustrukturieren.

Die Herausnahme ertragsschwacher Böden aus der Produktion im Rahmen der EU - Agrarpolitik hat auch den Amtsbereich Züssow erreicht. Dies hat in einigen Ortsteilen die positive Folge, daß durch die zunehmenden Landschaftspflegeaufgaben die Attraktivität für Tourismus und Naherholung gesteigert werden konnte, doch stellt dies noch immer keinen adäquaten Ersatz für die früheren landwirtschaftlichen Einkommen dar. Vereinzelt haben sich Entwicklungsansätze in Richtung Urlaub auf dem Lande ergeben (Umbau von Gutshöfen zu touristischen Zwecken), in anderen Ortschaften wurden neue Nutzungen im Bereich des Sozialwesens (Kinder, Jugend, Seniorenheim), das in der gesamten Region seinen Stellenwert beibehalten hat (Klein Kiesow, Krebsow, Dambeck), gefunden. Ausgangspunkt für die einzelnen Ansätze waren jeweils die noch erhaltenen Gutshäuser und -anlagen, wobei von der Gemeinde in der Vergangenheit gezielt zu der Erhaltung und Wiedernutzung beigetragen wurde.

### **Regionales Leitbild**

Mit dem vorliegenden Entwicklungs- und Handlungskonzept soll dem Amtsbereich Züssow ein Rahmen zur Verfügung gestellt werden, um die vorhandenen Potentiale zu einem sinnvollen Zukunftseinsatz zu führen. Dieser Rahmen wird von einem Leitbild getragen. Hintergrund des Leitbildes ist die aus der Regionalanalyse gewonnene Feststellung, daß der Amtsbereich Züssow derzeit nur über wenige eindeutigen Stärken für eine bestimmte Entwicklungsrichtung, die überregional vermarktbar wären, verfügt, und daß kurz- bis mittelfristig die vordringliche Aufgabe

darin besteht, das bisher Erreichte zu stabilisieren. Der Amtsbereich Züssow verfügt dennoch über spezifische endogene Potentiale und strukturelle Stärken, wenn auch nicht in dem Maße, daß darauf eine selbsttragende Entwicklung gegründet werden könnte.

### Entwicklungsziele

Diesem Regionalen Leitbild lassen sich die folgenden Entwicklungsziele für den Amtsbereich Züssow unterordnen:

1. Potentialgerechte Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsmarktes
  - 1.1 Steigerung des demographischen Entwicklungspotentials
  - 1.2 Erhöhung der Arbeitsplatzattraktivität
  - 1.3 Steigerung des wirtschaftsendogenen Potentials
  - 1.4 Verbesserung der Standortvorteile
  - 1.5 Stärkung des Entwicklungspotentials Fremdenverkehr
2. Verbesserung der regionalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen
  - 2.1 Verbesserung der Verkehrsgunst
  - 2.2 Verbesserung der Standortvorteile technische Infrastruktur
  - 2.3 Erhöhung der Wohngunst
  - 2.4 Befriedigung des Sanierungs- und Neubaubedarfs
  - 2.5 Verbesserung der Erholungseignung
3. Steigerung des Images der Region
  - 3.1 Stärkung des Entwicklungspotentials Gesundheit und Altenpflege
  - 3.2 Verbesserung der Standortvorteile soziale Infrastruktur
  - 3.3 Verbesserung der Erholungseignung
  - 3.4 Verbesserung der Umweltbedingungen
  - 3.5 Befriedigung des Sanierungs- und Neubaubedarfs von Wohnungen
  - 3.6 Vermarktung eines positiven Image
4. Intensivierung des lokalen und regionalen Informationsaustausches
  - 4.1 Vertiefung der gemeindeübergreifenden Beziehungen/Zusammenarbeit
  - 4.2 Intensivierung des regionalen Informationsaustausches
  - 4.3 Koordination gemeindeübergreifender Vorhaben
  - 4.4 Intensivierung der Beziehungen zwischen Verwaltung und Privaten
5. Steigerung der regionalen Identität

Diese für das Amt vorgeschlagenen Entwicklungsziele müssen in einem zweiten Schritt räumlich verortet werden, d. h. die einzelnen Entwicklungsziele sind zum Teil für das gesamte Amt gültig, zum Teil ist es aber erforderlich, für jede einzelne Gemeinde die wesentlichen Entwicklungsziele

festzulegen. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen die Umsetzung dieses Handlungskonzeptes, soweit zum derzeitigen Zeitpunkt konkrete Darstellungen möglich sind. Insbesondere mit Darstellung einer Sonderbaufläche für die Erholung soll in der Gemeinde Karlsburg für den gesamten Amtsbezirk ein Schwerpunkt gesetzt werden.

#### **Besondere Aussagen Karlsburg betreffend:**

Stärkung des Dienstleistungssektors im Medizinischen Bereich,  
Stärkere Verknüpfung von Klinikum und örtlicher Wirtschaft  
Flächenbereitstellung für Erweiterung von Klinikum oder Universität  
Ergänzung des Medizinbereichs um Kultur und Tourismus (z.B. Ausstellung/Museum über Karlsburg, Café/Restaurant, Pension/Hotel).  
Stärkung des Freizeit- und Sportsektors  
Verbesserung der Attraktivität des Ortsbildes (z.B. Wohnumfeldverbesserung im Bereich der Plattenbausiedlung, Leerstands-beseitigung, Dorfkerngestaltung),  
Entwicklungs- und Handlungskonzept (kommunales Marketingkonzept)

Die Erstellung eines kommunalen Marketingkonzeptes ist der letzte Schritt im Rahmen des "Integrierten Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für den Amtsbereich Züssow". Die Inhalte dieses letzten Bestandteils des Regionalen Handlungs- und Entwicklungskonzeptes weichen in der Form von dem in der Ausschreibung und in dem Angebot genannten Aufgabebereichen teilweise ab. Dies hat seinen Grund darin, daß im Vorfeld die Ausgangssituation so eingeschätzt wurde, daß die Außenwerbung, überregional oder gar Bundes- oder EU-weit, im Amtsbereich Züssow ein besonderes Defizit sei und dementsprechend hier der Ansatzpunkt für die zukünftige Entwicklung zu suchen sei.

Auf Grundlage der Marktanalysen, der Einschätzung der Stärken und Schwächen vor Ort sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstrends und zukünftiger Entwicklungsperspektiven ist aber deutlich geworden, daß im Amtsbereich zunächst andere Handlungsfelder im Vordergrund stehen müssen. Folglich erhält das regionale Handlungs- und Entwicklungskonzept keinen deutschland- und europaweiten Katalog von Branchen und Unternehmen, da diese Zielgruppe zur Zeit für den Amtsbereich Züssow keine Priorität genießen sollte.

Darüber hinaus zeigt das derzeitige Überangebot an Gewerbeflächen im Landkreis Ostvorpommern und in Greifswald, daß eine konventionelle Strategie der Gewerbeflächenvermarktung allein nicht ausreichend ist.

Dies gilt insbesondere für das Amt Züssow, das überregional mit den größeren Zentren in der Region, aber auch mit allen anderen Ämtern des Landkreises um ein immer geringeres Nachfragepotential konkurriert. Um Entwicklungsimpulse auszulösen, sind Strategien notwendig, die insbesondere das endogene Potential des Amtsbereiches in die zukünftige Entwicklung einbeziehen.

Daß sich das Amt Züssow allein überregional profilieren könnte, ist nicht zu erwarten. Hierbei ist eine enge Abstimmung mit dem Landkreis oder der IHK anzustreben, in deren Aufgabebereich die überregionale Standortwerbung fällt.

Die Bahn wird weiter an Bedeutung im Personenverkehr gewinnen. Mit dem Ausbau der Autobahn A 20 wird der touristische Verkehr zur Insel Usedom weiter zunehmen. Auf der Insel werden sich die negative Auswirkungen des Autoverkehrs verstärken. Usedom bemüht sich bereits seit längerem um umweltverträgliche Konzepte, wobei die Reduzierung des Autoverkehrs eine wichtige Rolle spielt. Dadurch kommt der Bahn insbesondere im Tagestourismus wachsende Bedeutung zu. Die Verkehrszunahme wird dazu führen, daß die Anreisezeit per Auto verlängert wird. Die Bahn könnte sich somit als Alternative zum Auto profilieren.

Diese sich aus der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur ergebenden Potentiale gilt es für das Amt Züssow rechtzeitig in die Überlegungen einzubeziehen. Dies erfordert zum einen eine entsprechende Flächennutzungsplanung (Standort Park & Ride - Zone, vor allem aber die Suche nach Mitstreitern zur Umsetzung des Vorhabens.

#### **Handlungsfeld: Gezielte Entwicklung von Tourismus und Naherholung**

Das Handlungsfeld "Tourismus und Naherholung" ist für die zukünftige Entwicklung des Amtsbereiches von besonderer Bedeutung. Zwar wird der Tourismus im Hinterland nicht die tragende Rolle spielen können wie auf der Insel Usedom, doch ergeben sich in diesem Bereich Potentiale, die im Amtsbereich Züssow bisher kaum ausgeschöpft sind. Der Tourismus ist vor allem wegen seiner überregionalen Wertschöpfung für das Amt Züssow von Bedeutung.

Allerdings ist der Aufbau einer touristischen Infrastruktur mit hohen Aufwendungen verbunden, die mit den finanziellen und personellen Kapazitäten des Amtes nur schrittweise zu leisten ist. Das Amt Züssow bzw. seine Gemeinden haben die Aufgabe, die Grundvoraussetzungen für eine touristische Entwicklung durch die Bereitstellung von touristischer Infrastruktur zu schaffen. Darüber hinaus steht für den Amtsbereich Züssow die Frage im Vordergrund, wie private Initiativen in ein touristisches Entwicklungskonzept zu integrieren sind. Das Amt bzw. die Gemeinden können letztendlich nur den Rahmen für eine touristische Entwicklung schaffen, die mit privater Initiative auszufüllen ist.

Wie der Tourismus zu entwickeln ist, sollte in einem touristischen Entwicklungskonzept fixiert sein, das im folgenden in seinen Grundzügen (Zielgruppen, Maßnahmen) skizziert wird. Potentiale für den Amtsbereich Züssow ergeben sich sowohl im Tages- als auch im Übernachtungstourismus.



Die folgenden Zielgruppen sind zukünftig von Interesse:

- Naherholer und Tagesgäste aus der Region,
- sogenannte Sekundärurlauber, d.h. Urlaubsgäste der Insel Usedom, die einen Tagesausflug in den Amtsbereich Züssow unternehmen,
- Durchreisende Tages- oder Urlaubsgäste,
- Geschäftsreisende, die in der Region tätig sind,
- (Kurz-)Urlaubsgäste, die den Amtsbereich Züssow wegen der günstigeren Preise und der ruhigeren Atmosphäre aufsuchen,
- Tagungsgäste,
- spezielle Zielgruppen (z.B. therapeutische Angebote, gesundheitsorientierter Tourismus bis hin zu Kuraufenthalten, Jugendtourismus (Schullandheim, Jugendherberge o.ä.).

Jede Zielgruppe hat bestimmte Ansprüche an die touristische Infrastruktur und erfordert ein auf die speziellen Bedürfnisse abgestimmtes Marketingkonzept. Die Werbung der angesprochenen Zielgruppen ist eine langfristige Aufgabe, die schrittweise unter Einbeziehung des Regionalen Fremdenverkehrsverbandes und lokaler Interessenten erfolgen sollte. Dabei stehen zunächst Maßnahmen zur Förderung der Zielgruppen mit kürzeren Aufenthalten im Vordergrund, die sukzessive durch Maßnahmen zur Aufenthaltsverlängerung ergänzt werden, bis hin zu Zielgruppen mit mehrtägigem Aufenthalt.

Das Hauptproblem bei der Förderung des Übernachtungstourismus ist die saisonale Nachfrage auf der Insel Usedom, die nur in wenigen Monaten des Jahres zu einer hohen Auslastung führt. Die Schwierigkeit für den potentiellen Betreiber besteht darin, für den Rest des Jahres eine ausreichende Auslastung zu erzielen. Dies dürfte zur Zeit das Haupthemmnis für den Betrieb eines Hotels oder anderer Beherbergungsstätten im Amtsbereich Züssow sein. Zwar gibt es noch weitere Zielgruppen, die weniger saisonabhängig sind (Geschäftsreisende, Tagungsgäste), doch sind diese nicht unbedingt kompatibel mit der erstgenannten Zielgruppe. Ein Gast, der zur Tagung in Karlsburg weilt, hat andere Ansprüche an die Art der Unterkunft, Qualität und Komfort als der Gast, der in Züssow beispielsweise aufgrund der günstigeren Preise im Vergleich zur Küste verweilt. Umgekehrt reicht das Potential an Tagungsgästen in Karlsburg und Züssow bei weitem nicht aus, um hierdurch allein die Rentabilität eines Hotels zu sichern. Erforderlich ist daher einerseits der Ausbau der Infrastruktur zur Vergrößerung der angesprochenen Nachfragepotentiale sowie andererseits intelligente Vermarktungs- und Betriebskonzepte, die auf unterschiedliche Zielgruppen abzielen.

#### **Handlungsfeld: Ausbau der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für den eigenen Amtsbereich und die Insel Usedom**

Eine wesentliche Funktion, die der Amtsbereich Züssow wahrnimmt, ist die Versorgung der Region mit Gütern und Dienstleistungen. Hier weisen insbesondere die Gemeinden Züssow und Lühmansdorf aufgrund der verkehrsgünstigen Lage Vorteile gegenüber anderen Gemeinden in der Region auf. Diese Position kann zukünftig weiter ausgebaut werden. Nachfragepotentiale ergeben sich vor allem auf der Insel Usedom, die aufgrund ihrer Attraktivität hervorragende

Potentiale im Bereich des Tourismus aufweist. Die Wachstumsaussichten im Tourismus eröffnen einerseits Chancen für die Neuansiedlung von Betrieben

Maßnahmenübersicht (bezogen auf den gesamten Amtsbereich):

Maßnahmen/ Handlungsempfehlungen

- (M 1) Bildung einer Samtgemeinde
- (M 2) Neuordnung und Erweiterung von Aufgabenbereichen der Amtsverwaltung
- (M 3) Bereitstellung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen zu angemessenen Preisen
- (M 4) Klärung der Organisation und Finanzierung der Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Züssow
- (M 5) Neuerschließung von Gewerbeflächen
- (M 6) Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes
- (M 7) Planungsrechtliche Absicherung der Gewerbeflächen
- (M 8) Erstellung eines Standortkataloges für den Amtsbereich Züssow
- (M 9) Standortkatalog für überregionale Werbung
- (M 10) Aktive Mitarbeit im Regionalen Fremdenverkehrsverband
- (M 11) Auf- und Ausbau Radwanderwege
- (M 12) Rad- und Fußwegekonzept
- (M 13) Ausschilderung Radwanderwege
- (M 14) Radwanderkarte
- (M 15) Ausbau Reitwanderwege
- (M 16) Ausbau der Gastronomie
- (M 17) Ausbau der Beherbergungskapazitäten
- (M 18) Durchführung von Workshops
- (M 19) Bildung von Arbeitskreisen
- (M 20) Gründung eines Gewerbeverein
- (M 21) Regelmäßiger Informationsaustausch mit dem Kreis
- (M 22) Regelmäßiger Informationsaustausch mit dem Land
- (M 23) Aufstellung eines gemeinsamen FNP
- (M 24) Gestaltung der Ortsbilder
- (M 25) Aufwertung der Dorfkerne
- (M 26) Wiedernutzung leerstehender Gebäude in den zentralen Bereichen
- (M 27) Bestandserfassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes
- (M 28) Erfassung und Abriß leerstehender Gebäude
- (M 29) Verbesserung der Wohnqualität
- (M 30) Förderung des Vereinslebens
- (M 31) Durchführung von Dorffesten
- (M 33) Aufwertung des Bahnhofsbereichs in Züssow und Karlsburg
- (M 34) Umnutzung Schloß Wrangelsburg
- (M 35) Wiedernutzung Schloß Ranzin
- (M 36) Einbeziehung regionalen Know-hows (Uni Greifswald)

Die Auflistung verdeutlicht einen Rahmen für alle Gemeinden des Amtsbezirks, über dessen Ausformung in weiteren Schritten entschieden werden muß.

Innerhalb dieses Flächennutzungsplanes sind zunächst die Rahmenbedingungen zu schaffen, daß wesentliche Funktionsträger der künftigen Entwicklung wie das Klinikum, durch entsprechend Standortsicherung in Form der Ausweisung als Sonderbaufläche, künftige Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Gleiches gilt für die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, um planungsrechtlich die Voraussetzung für die Schließung von Baulücken oder Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Schaffung von Wohnraum und Modernisierung des bestehenden Wohnraums vorzubereiten. Dieses soll auch in begrenztem Umfang (Eigenentwicklung) eine Erweiterung des Siedlungsbestandes ermöglichen.

Letztlich sind damit Voraussetzungen gegeben, um eine Angebotsverbesserung auch im Bereich der privaten Infrastruktur (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistungen) zu erreichen. Dabei bleibt herauszustellen, daß der Flächennutzungsplan nur ein Baustein sein kann, weitere Planungen auch im Hinblick auf die Akquirierung von Fördermitteln (z.B. Dorferneuerungsplanung, Tourismuskonzept) müssen folgen.

### 13. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

#### Vorbemerkung:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsburg besteht aus einem Gesamtplan mit 2 Teilplanungsbereichen: Der Teilplanungsbereich 1 erfaßt die eigentlichen Ortslagen/Dorflagen im Maßstab 1:5.000; der Teilplanungsbereich 2 erfaßt im Maßstab 1:10.000 die verbleibenden Außenbereichsflächen des Gemeindegebietes außerhalb der in Teilplan 1 erfaßten Bereiche. Eine entsprechende Darstellung zur Vermeidung von überlagernden Doppeldarstellungen ist in der Planzeichnung wiedergegeben.

#### 13.1 Siedlungsentwicklung

##### 13.1.1 Generelles städtebauliches Konzept

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Karlsburg wird geprägt durch die bebaute Ortslage des Siedlungsschwerpunktes Karlsburg selbst, sowie durch die Ortsteile Moeckow, Steinfurth und Zarnekow.

Das städtebauliche Konzept geht von folgenden Grundsatzüberlegungen aus:

- Einer Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt, dieses bedeutet, daß zunächst bzw. vorrangig die innerhalb der bebauten Ortslage bestehenden Entwicklungspotentiale genutzt werden sollen. Hier sind die bestehenden Satzungen nach § 34 BauGB Ausgangspunkt der vorzunehmenden Darstellungen im Flächennutzungsplan.
- Es ist eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen angestrebt.
- Die Ortsteile Moeckow, Steinfurth und Zarnekow sind durch Satzungen nach § 34 BauGB erfaßt, damit ist der derzeit absehbare Entwicklungsumfang festgelegt, weitere bauliche Entwicklungen mit Darstellung im FNP sind derzeit nicht erforderlich. Hier sind lediglich geringfügige Nutzungskonkretisierungen in Einzelbereichen vorzunehmen. Diese Ortsteile werden durch Wohnbebauung dominiert, auch die gewerblichen und allenfalls noch sehr begrenzt landwirtschaftlichen Nutzungen bewegen sich in einem Rahmen, der insgesamt die Einstufung nach § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) rechtfertigt.

- Die Ortslage Karlsburg ist zunächst geprägt durch die Altsiedlungsbereiche, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB anzusprechen sind (und entsprechend als Satzung festgelegt sind), ergänzt durch jüngere Siedlungsbereiche, die durch Bebauungsplan entstanden sind oder auf Grundlage von Planungsfestlegungen unter DDR-Recht. Des Weiteren ist prägend der Bereich mit Hochhäusern im Nahbereich der Schule. Dominiert wird die Ortslage durch das Schloß, die Institute und das Klinikum; hier waren bereits im Teilflächennutzungsplan Sonderbauflächen dargestellt, um eine angemessene Entwicklung, die sich in den letzten Jahren auch vollzogen hat, zu ermöglichen. Auf diese Darstellungen wird zurückgegriffen, wobei in einzelnen Bereichen Modifizierungen im Hinblick auf die künftige Bedarfslage sowie die eingetretenen städtebauliche Entwicklung erforderlich wurden.

Im Bereich der älteren Siedlungsgebiete werden die Grundstücke neben den in der Ortslage überdies vorhandenen Gartenanlagen durch umfangreiche private Hausgärten auf großen Grundstücken geprägt; hier bieten sich in Teilbereichen Ergänzungen des Bebauungsbestandes an, wobei ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auch der Erhalt von geschlossenen Gartenanlagen darstellt. Hier sind insoweit Modifizierungen gegenüber den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes erforderlich geworden.

- Ziel der Flächennutzungsplanung ist es zudem, weitgehend die heute vorhandenen Ortsränder zu erhalten und allenfalls eine begrenzte wie behutsame Ausdehnung der Siedlungsflächen an den Ortsrändern vorzunehmen.
- Eine Sonderstellung nimmt der bereits vorhandene Siedlungsansatz östlich der B 109 beidseits der Straße Richtung Steinfurth ein. Hier besteht die Zielsetzung der Gemeinde, einen zusätzlichen Siedlungsansatz in Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu schaffen, um zusätzlich Spielraum für Neuansiedlung von Wohnhäusern zu erhalten. Durch gegebene Erschließung und bestehender Zuordnung zur Ortslage sind hier die Voraussetzungen für weiteren Wohnraum im Grundsatz vorhanden. Aufgrund bestehender Bedenken verschiedener Fachbehörden gegen diese Entwicklung -auch unter Bedarfsgesichtspunkten- verzichtet die Gemeinde Karlsburg zunächst auf die Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Angesichts des noch bestehenden Potentials in den übrigen Siedlungsbereichen wird somit in diesem Flächennutzungsplan auf die Darstellung von Wohnbauflächen derzeit verzichtet. Diese planerische Zielsetzung soll gesondert aufgegriffen werden, wenn die Bedarfslage es erfordert.
- Wie bereits ausgeführt, liegt in Karlsburg ein gewerblicher Schwerpunktbereich nicht vor. Bereits im Teilflächennutzungsplan sind im Osten der Ortslage zur B 109 gemischte Bauflächen (Mischgebiete) dargestellt worden, um neben bestehenden Ansätzen von Kleinbetrieben weitere Voraussetzungen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Dienstleistungen, Versorgung etc. zu schaffen. Gleichzeitig besteht auch hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum.

In diesem Bereich parallel zur B 109 hat sich die Entwicklung seit Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes allerdings verschoben. Vorhandene Baulücken in der ursprünglich dargestellten gemischten Baufläche wurden vorwiegend mit Wohnbebauung gefüllt, so dass für den überwiegenden Teil des Gebietes nördlich der Klinik heute die Nutzungsprägung eines allgemeinen Wohngebietes vorliegt. Im Bereich unmittelbar an der B 109 liegen noch unbebaute Bereiche vor bzw. Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes geeignet sind.

Da die Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen verzichtet, ein begrenztes Entwicklungspotential für örtliche Betriebe oder auch kleinere Neuansiedlungen aber vorhanden sein muss, ist das Erfordernis für eine begrenzte gemischte Baufläche gegeben.

### 13.1.2 Bevölkerungsentwicklung - Nachweis des Bauflächenbedarfs

Die Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung in Zusammenhang mit der Entwicklung der Haushaltsstruktur. Wie in Kapitel 6, Bevölkerung, bereits dargestellt, ist die Einwohnerzahl in Karlsburg in den vergangenen Jahren stabil geblieben - Wanderungsverluste wie sie überall im ländlichen Raum zu beobachten waren konnten durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert werden. Durch den Rückgang der Haushaltsgrößen besteht auch bei gleichbleibender Bevölkerungszahl Wohnraumnachfrage (s. Kap. 6.5 Haushaltsstruktur). Dieser Wohnraumnachfrage wird aus raumordnerischer Sicht dadurch entsprochen, daß den Gemeinden des ländlichen Raumes eine Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes eingeräumt wird. Nach Maßgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes liegt der Orientierungswert für Eigenentwicklung bei rd. 15 % des Wohnungsbestandes bezogen auf das Jahr 1993.<sup>18</sup>

Um den Bauflächenbedarf der Gemeinde Karlsburg nachzuweisen ist aus diesem Grund zunächst die Anzahl der Wohneinheiten aus 1993 festzustellen, durch 15 %igen Zuwachs wird dann der Wohnungsbedarf für den Planungszeitraum, die Zielzahl, festgestellt. In einem zweiten Schritt wird die aktuelle Anzahl der Wohneinheiten ermittelt. Diese Zahl wird von der errechneten Zielzahl abgezogen, so daß sich der aktuelle quantitative Wohnungsbedarf ergibt, der planerisch durch den Flächennutzungsplan abgedeckt wird.

Ausgehend von den verfügbaren Planunterlagen wurde mit Stand Ende September 1998 eine Begehung der gesamten Ortslage Karlsburg sowie der Außenortschaften vorgenommen. Dort wurden zunächst die über den Kartenbestand hinausgehenden Wohngebäude erfaßt und in den Kartenunterlagen ergänzt. Parallel dazu wurden die vor Ort offensichtlich erkennbaren Baulücken erfaßt und durch eine Überprüfung anhand des Kartenwerkes ergänzt. Hierzu wurden auch Luftbildaufnahmen ausgewertet.

---

<sup>18</sup> RROP 1998 Begründung zu Kap. 5.1 Siedlungsstruktur S. 73

**Tabelle 8: Wohneinheitenbilanz Karlsburg**

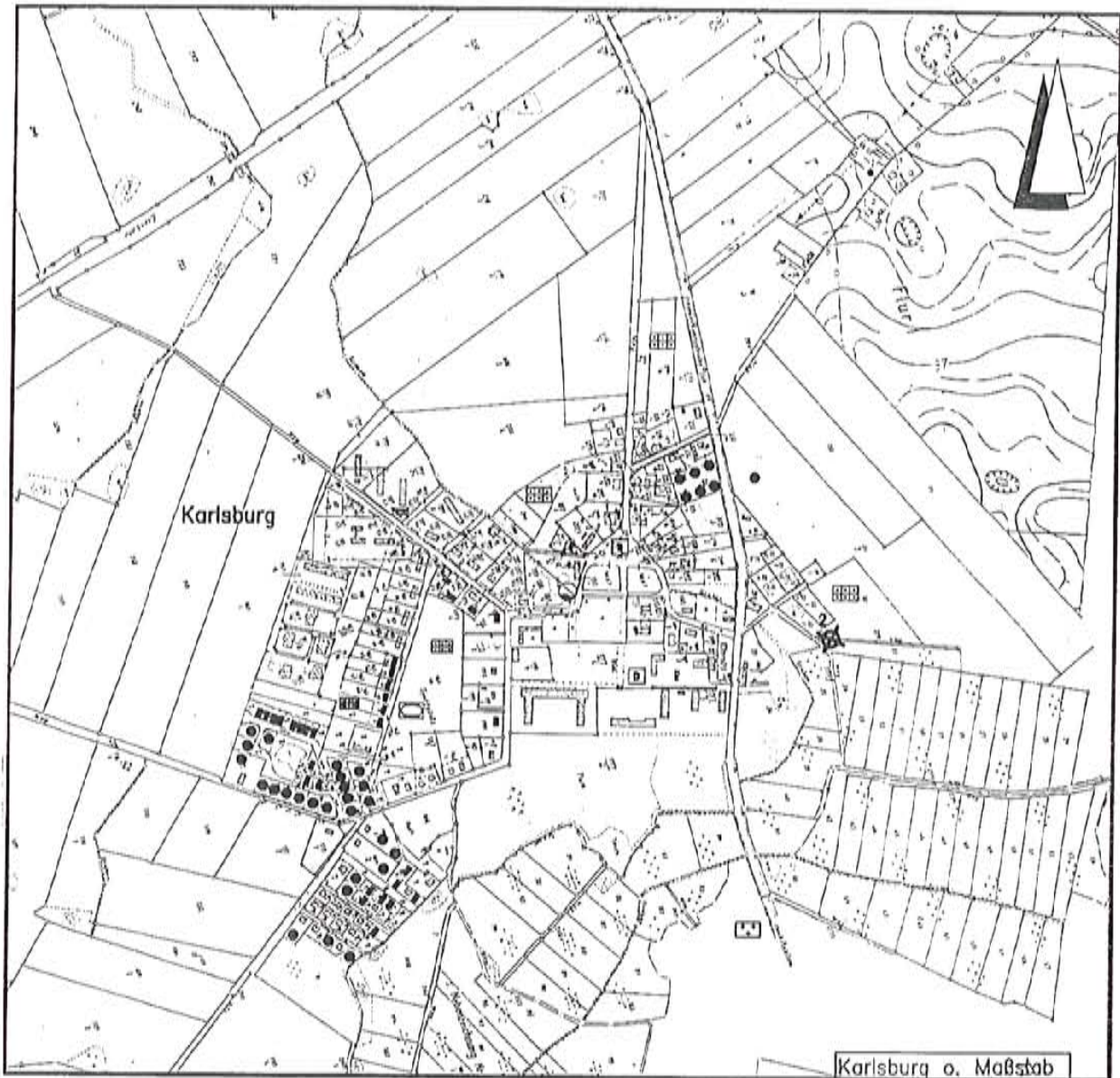
	WE 1993	WE '93 + 15%	WE '93 + 20%	WE aktuell
Karlsburg gesamt	570	655	684	623

Das Datenmaterial, das für die Ermittlung zur Verfügung stand, besteht aus den Angaben des Statistischen Landesamtes für die Anzahl der Wohneinheiten für das Jahr 1995 (Wohnungserhebung), den Angaben der Gemeinde Karlsburg (Amt Züssow) für Baufertigstellungen der Jahre 1995 bis 1998 und den Planaussagen des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes.

Die aktuelle Anzahl der Wohneinheiten wurde ermittelt durch Fortschreibung des Ergebnisses der Wohnungserhebung 1995. Es handelt sich hier um rechnerische Annahmen, basierend auf den Bestandsangaben (WE - Bilanz) mit relativen Ungenauigkeiten, da die Gesamtsumme der WE auch einzelne WE im Außenbereich (außerhalb von Satzungsbereichen oder geschlossenen Ortschaften) erfaßt. Insoweit ist der Gesamtwert von 623 WE als ungefähre Größe einzustufen. Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Zielzahl von 655 WE bei einem Eigenentwicklungspotential von 15% bereits zum heutigen Zeitpunkt nahezu erreicht wird. Nicht berücksichtigt bei dieser Bilanz sind die Baulücken innerhalb der durch den Entwurf des Flächennutzungsplanes überplanten Bereiche.

Die festgestellten Baulücken in der Gemeinde Karlsburg werden in den folgenden Planausschnitten auf Ortsteilebene dargestellt.

Abb. 13: Baulücken in der Gemeinde Karlsburg

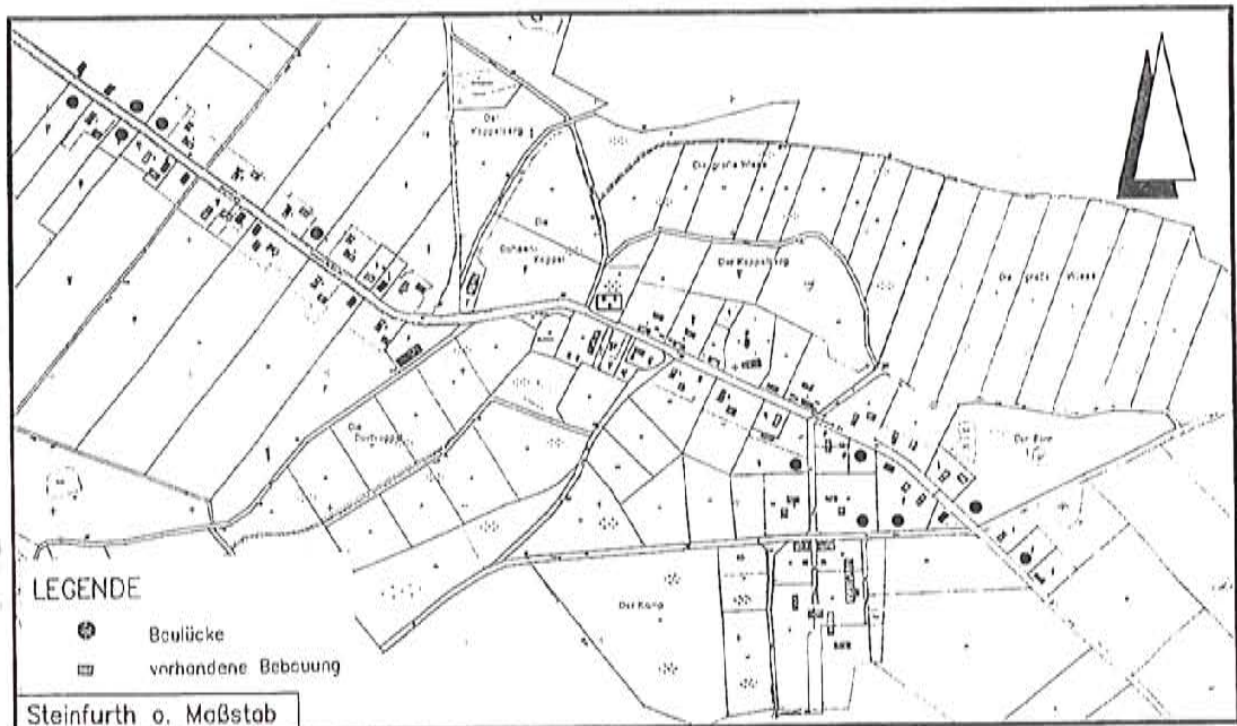
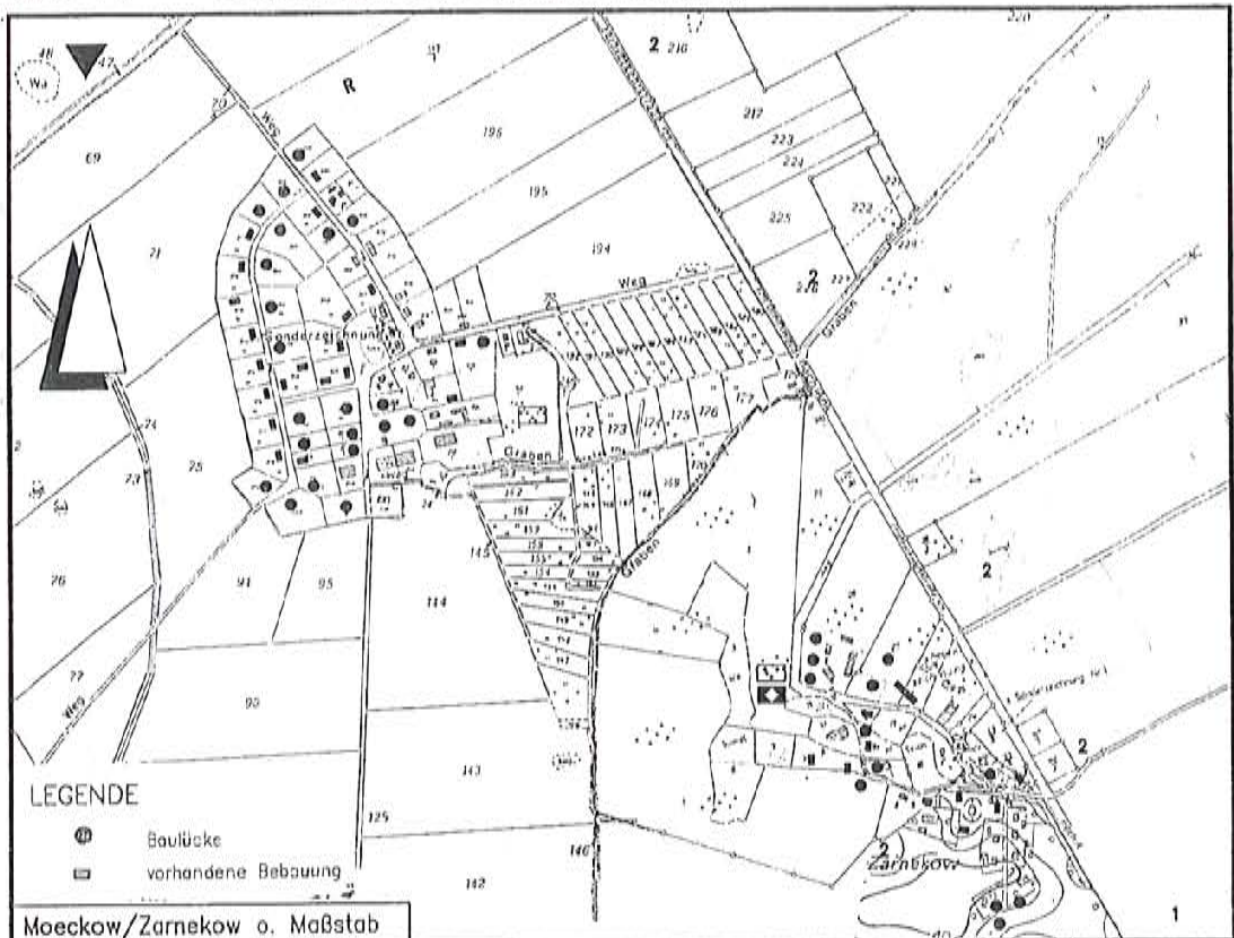


## LEGENDE

- Baulücke
- ▨ vorhandene Bebauung



Abb. 14: Baulücken in der Gemeinde Karlsburg



**Tabelle 9: Baulückenbilanz Gemeinde Karlsburg**

	Karlsburg	Moeckow	Steinfurth	Zarnekow	gesamt
Baulücken	32	22	11	12	77

In Verbindung mit dem aktuellen WE Bestand von rd. 623 WE ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von: 623 WE + 77 WE = 700 WE

Grundsätzlich wird bei der in Karlsburg vorhandenen Nachfragestruktur unterstellt, daß 1 Baulücke mit einer WE gleichzusetzen ist. Dieser Wert ist im Rahmen der Gesamtbilanzierung insoweit realistisch, als davon auszugehen ist, daß bei weitem nicht alle Wohneinheiten bzw. Baulücken innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren umgesetzt bzw. mobilisiert werden können und insoweit für den Fall, daß in der einen oder anderen Baulücke auch 2 WE realisiert werden, die Gesamtbilanz für den Planungszeitraum dennoch stimmig und nachvollziehbar ist.

In den Ortsteilen Moeckow, Steinfurth und Zarnekow befinden sich die Baulücken innerhalb der Satzungsbereiche, es werden keine neuen Flächenausweisungen vorgenommen.

Bei der Erfassung der Baulücken in der Gemeinde Karlsburg wurden auch die Bereiche berücksichtigt, die in der Planzeichnung als Wohnbauflächen dargestellt sind, planungsrechtlich aber noch nicht abgesichert sind. Der größte Teil der Baulücken befindet sich allerdings innerhalb des Darstellungsbereiches des genehmigten Teilflächennutzungsplanes.

Eine Sonderstellung nimmt hier der einzustellende zusätzliche (besondere Bedarf) im Zusammenhang mit dem Klinikstandort ein, auf den noch einzugehen ist.

Bei der Bilanzierung der Wohneinheiten ergibt sich unter Berücksichtigung der Baulücken, daß der WE-Bedarf einschließlich Eigenentwicklung überschritten wird. Im Bereich der Ortsteile Moeckow, Steinfurth und Zarnekow scheint dies aus planerischer Sicht unkritisch, da keine neuen Bereiche ausgewiesen werden und die im Zusammenhang bebauten Ortslagen bereits durch rechtskräftige Satzungen definiert werden. In Karlsburg ist die Situation ähnlich. In diesem Zusammenhang muß aber auf die Flächenbilanz des FNP vorgegriffen werden. So wurden im genehmigten Teilflächennutzungsplan Wohnbauflächen im Umfang von 23,5 ha ausgewiesen. Durch die Herausnahme umfangreicher Wohnbauflächen zugunsten von Grünanlagen und Spielplatz im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf wird die W-Fläche auf 21,5 ha reduziert.

Weiter Unwägbarkeiten bzw. Unsicherheiten der WE-Bilanzierung ergeben sich aus den folgenden Punkten:

- Es ist davon auszugehen, daß innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren nicht alle Baulücken auch tatsächlich mobilisiert werden, also diese Anzahl nach aller Erfahrung bei entsprechender Umsetzung in den FNP nicht erreicht werden wird.

- Es wird generell in den § 34 Bereichen 1 Baulücke einer WE gleichgesetzt. Dieses entspricht der örtlichen Bebauungssituation in den überwiegenden Bereichen, berücksichtigt auch die Neubautätigkeit der letzten Jahre. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, daß in der einen oder anderen Baulücke nicht auch Gebäude mit 2 WE errichtet werden oder aber gelegentlich auch ein Doppelhaus realisiert wird. Diese Situation ist im Prognosemodell allerdings insoweit berücksichtigt, daß einerseits tatsächlich eine Realisierung aller Baulücken unterstellt wird (was unrealistisch ist) und andererseits einzelne Bereiche nur umsetzbar sind, wenn zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden oder aber vorhandene Gartenstrukturen verändert werden. Insoweit ist auch eine sehr große Prognosesicherheit gegeben.
- Die Baulückenbilanz unterstellt, daß diese Baulücken ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut werden. Gerade in der Ortslage Karlsburg ist nicht auszuschließen, daß hier auch in einem W-Gebiet zulässige kleingewerbliche Objekte errichtet werden. Insoweit liegt hier ein weiterer Gesichtspunkt, der die Sicherheit der Prognose unterstreicht. Gleiches gilt im übrigen für die Bebauungsplangebiete.

### 13.1.3 Zusammenfassung

In der Zusammenfassung ist folgendes festzuhalten:

Durch die Reduzierung des Bauflächenpotentials an den Siedlungsrändern (Zurücknahme ursprünglich vorgesehener Bauflächenausweisungen wie Sportplatzbereich in der Ortslage, Erhalt von Kleingartenflächen und von Gartenbereichen im Innenbereich) ist nunmehr ein Planungsumfang erreicht, der zwar die raumordnerischen Zielvorgaben rechnerisch geringfügig überschreitet, aber vom Flächenumfang her hinter dem zurückbleibt, was im genehmigten Teilflächennutzungsplan einschl. der rechtskräftigen Satzungen nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Insoweit ist zu erwarten, daß der Gesamtumfang von 655 bei 15% Eigenbedarf - entspricht einem Überhang von 45 WE bzw. 684 WE bei 20% Eigenbedarf - entspricht einem Überhang von 16 WE, seit 1993 in einem vertretbaren Umfang überschritten wird.

Hier ist die Sonderstellung mit dem Klinikstandort einzubeziehen. Für die Mitarbeiter und künftig zusätzlich benötigte Beschäftigte müssen attraktive Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum, und das in der Regel in Form von Neubauplätzen, vorhanden sein. Dieses erfordert einen gewissen Entwicklungsspielraum, der wegen dieser Sonderstellung in begrenztem und überschaubarem Umfang über das hinaus gehen muß, was in der Raumordnung festgelegt ist. Dort sind Sonderbedarfe ausdrücklich angesprochen.

## 13.2 Bauflächendarstellungen und Bauflächenbilanzierung

Für die Ortsteile sind jeweils Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt und wirksam. Soweit hier Satzungen nach § 34 aufgestellt wurden, werden diese Bereiche als Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet wegen prägender Wohnnutzung) im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach

derzeitigem Planungsstand kommt eine Darstellung nach der besonderen Art gem. § 1(2) BauNVO, also allgemeines Wohngebiet in Betracht, damit besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Grundflächenzahl ebenfalls festzulegen, um den Grad der möglichen Verdichtung zu bestimmen (voraussichtlich GRZ 0,2 entsprechend dem heutigen Grad der Verdichtung).

In der Ortslage Karlsburg erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen ohne weitere Nutzungsbestimmung. Die Ortslage Karlsburg ist in der Mischung aus Altbebauung und Neubebauung (entweder durch Lückenfüllung oder durch B-Plan entstanden) räumlich weitgehend eindeutig zu erfassen. Hieraus ergeben sich folgende Nutzungsüberlegungen:

In Karlsburg sollen zunächst alle Flächen als Bauflächen (überwiegend Wohnbauflächen, begrenzt gemischte Bauflächen) dargestellt werden, die sich bereits als Siedlungsbereich darstellen, vom Grundsatz her also als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen sind. Der bauliche Realisierungsgrad oder Verdichtungsgrad in diesen Bereichen ist durchaus differenziert, die Siedlungsränder sind örtlich und planerisch jedoch eindeutig zu fixieren.

Die darzustellenden Bereiche liegen jeweils innerhalb der bebauten Ortslage und entsprechen der Zielsetzung einer Innenentwicklung. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Teilflächennutzungsplan werden im Zusammenhang der jeweiligen Flächennutzung dargestellt.

### 13.2.1 Wohnbauflächen

#### Karlsburg:

- Veränderungen der dargestellten Wohnbauflächen haben sich im Vergleich mit dem Teilflächennutzungsplan durch Zurücknahme von Wohnbauflächendarstellung zugunsten von Grünflächen im nördlichen Bereich der im Teilflächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (ehem. Verbindung zur Mischgebietsfläche) ergeben. Im Teilflächennutzungsplan wurden für die Gemeinde Karlsburg Wohnbauflächen im Umfang von 23,5 ha ausgewiesen, dem gegenüber weist der aktuelle Flächennutzungsplan nur noch 21,5 ha Wohnbauflächen für die Ortslage Karlsburg aus. Im zentralen Bereich der Wohnbaufläche (vorhandene Kleingartenanlagen im Umfeld des Sportplatzes) wurden zwecks Erhalt der vorhandenen Nutzung zwei größere Bereiche zugunsten der Darstellung von Grünflächen aus der ehemaligen Wohnbauflächendarstellung herausgenommen und im südlichen Bereich der ehemaligen Wohnbaufläche wurde der Bereich mit den Garagen und Stellplätzen als solcher dargestellt und dementsprechend aus der Wohnbauflächendarstellung herausgenommen. Diese Garagen sollen erhalten werden und werden entsprechend als Garagenstandort im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Ortsteile Moeckow, Steinfurth und Zarnekow:**

- Zu den Flächenausweisungen in den Ortsteilen Moeckow, Steinfurth und Zarnekow läßt sich generell aussagen, daß Flächen nur im Umfang der Satzungsbereiche nach § 34 BauGB ausgewiesen werden, wobei der Flächenumfang in den Darstellungen auch nicht bebaubare Bereiche, wie Teichanlagen, Grünflächen etc. berücksichtigt.

Die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen bzw. das innerhalb der vorgenannten Flächen enthaltene Entwicklungspotential ist vorgenommen (s.o.) und Grundlage der Darstellungen. Es ist zu betonen, daß innerhalb dieses generellen Strukturkonzeptes im wesentlichen bereits vorhandene Baugebiete bzw. Siedlungsflächen erfaßt sind und eine nur begrenzte Entwicklung am Ortsrand vorgesehen wird. Alle übrigen Flächen stellen eine Innenentwicklung dar bzw. umfassen die bestehende Ortslage.

In Umsetzung der o.g. Zielsetzungen und Wohneinheiten- bzw. Bauflächenbilanzierung werden die Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung und für die überwiegende Ortslage Karlsburg Wohnbauflächen dargestellt. Für die Außenortschaften erfolgt angesichts der besonderen Nutzungsverhältnisse und im Hinblick auf die vorhandenen Satzungen nach § 34 die Darstellung nach der besonderen Art der Nutzung = WA-Gebiete.

Zu dieser Darstellung ist ergänzend klarzustellen:

Die Darstellung als Wohnbaufläche bzw. WA-Fläche entspricht der prägenden Nutzung dieser Ortsteile durch die vorhandene Wohnbebauung/Wohnnutzung. Dieses nimmt die Gemeinde folgerichtig zum Anlaß, eine entsprechende Darstellung im FNP vorzunehmen. Damit ist nicht verbunden, dass die Landwirtschaft beeinträchtigt oder verdrängt werden soll, das gesamte Umfeld der Ortslagen bleibt auch künftig der Landwirtschaft vorbehalten. Dabei muss die künftige und vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits heute Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, insbesondere soweit weitere Stallanlagen errichtet werden sollen. Diese sind in den einzelnen Ortslagen aber weiterhin zulässig, wenn auch nicht in der unmittelbaren Ortslage, sondern im Außenbereich; hier ist und bleibt die Landwirtschaft privilegiert. Des weiteren genießen alle vorhandenen, damit auch die landwirtschaftlichen Nutzungen Bestandsschutz, sie werden durch die Darstellungen des FNP nicht verdrängt. Das Entwicklungsziel innerhalb der Ortslagen ist aus Sicht der Gemeinde die Wohnnutzung, die diese Siedlungsbereiche heute prägt. Die landwirtschaftliche Nutzung behält angrenzend ihren Entwicklungsraum, der nicht weiter beschnitten wird.

Für die Wohnsiedlungsbereiche in Karlsburg - Ortslage reicht dagegen die Darstellung nach der allgemeinen Art der Nutzung = Wohnbaufläche aus. Hieraus lassen sich die künftigen Bebauungspläne bzw. die bereits beantragten entwickeln.

### 13.2.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächendarstellungen werden dort vorgenommen, wo eine dem Mischgebiet typische Nutzungsmischung vorhanden ist, gesichert und entwickelt werden soll; dieses ist in einem begrenzten Bereich im Osten der Ortslage, aufbauend auf den Zielsetzungen des Teilflächennutzungsplanes der Fall. Hier soll auch die gute Erreichbarkeit über die B 109 genutzt werden.

Gemischte Bauflächen werden nur im Bereich der Ortslage Karlsburg ausgewiesen. Bei der Darstellung der Mischgebietsflächen haben sich im Vergleich zum Teilflächennutzungsplan im wesentlichen keine Veränderungen ergeben, lediglich im südwestlichen Bereich (im Bereich Sparkasse und Gaststätte) wurde die Mischgebietsfläche durch Angleich an die Örtlichkeit geringfügig erweitert.

### 13.2.3 Sonderbauflächen

Die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen und zu erhaltenden Sondernutzungen sind im Flächennutzungsplan mit entsprechender Nutzungszuweisung dargestellt:

Dieses sind:

- Sonderbaufläche Klinikum
- Sonderbaufläche Windkraft
- Im Bereich Wildacker erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche für Erholungszwecke entsprechend den Projektüberlegungen des Vorhabenträgers. Hiermit werden die Voraussetzungen geschaffen, einen Teilbeitrag zur Verbesserung des Angebots im Bereich Freizeit und Erholung (siehe Dornier-Gutachten) zu erreichen. Letztlich wird mit diesem Vorhaben der Darstellung des RROP Rechnung getragen, die das Gebiet der Gemeinde Karlsburg als Teil des Tourismusentwicklungsraumes darstellt. In diesem Zusammenhang sei noch einmal auf die Aussagen des Erläuterungstextes des RROP verwiesen, das unter Punkt 7.2.2 folgende Aussagen macht:

"(2) In Tourismusentwicklungsräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.

...

(4) Im Binnenland sollen die in vielen Räumen gegebenen guten Voraussetzungen für den Fremdenverkehr wesentlich stärker als bisher genutzt werden. Dafür sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen. Die vorhandenen natürlichen und kulturhistorischen Potentiale für den Tourismus sollen durch vielfältige touristische, raumverträglich dimensionierte Angebote ergänzt werden. Die Beherr-

bergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist."

Das Vorhaben im Bereich "Wildacker" wird wie folgt konkretisiert:

Sonderbaufläche mit folgenden Nutzungsaussagen: Tourismus, Freizeit, Erholung und Sport mit den Nutzungsschwerpunkten: Pensions- und Gastronomiebetrieb mit rd. 25 Übernachtungsmöglichkeiten (Betten) sowie zugehöriger Gastronomie und Gaststätte. Im Bereich Freizeit und Erholung ist nach einer ersten Nutzungsstudie die Schaffung von folgenden Nutzungen mit der Errichtung der zugehörigen baulichen Anlagengeplant: Sauna, Solarium, Pferdepension, Reitplatz, Reitwege, Kinderspieleinrichtungen, Naturpfad, ggf. auch eine Badeanlage, Sportanlagen wie Tennis, Fitneßanlagen, sonstige zugehörige Sporteinrichtungen wie Ballspielfelder. Letztlich sind zugehörige Wohnräume und Büroräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und ein zugehöriger Servicebetrieb angedacht. Die Lage im Außenbereich ist erforderlich, weil angesichts der Nutzungskonzeption einerseits ein Bezug zum Naturraum vorhanden sein muss, um eine Attraktivität im Sinne von Erholung und Freizeit zu gewährleisten, andererseits die Weitläufigkeit gegeben sein muss, um die angedachten Nutzungen hier unterbringen zu können. Dabei ist ein Standort gewählt, der noch eine vertretbare Entfernung zur bebauten Ortslage aufweist, andererseits aber auch erschlossen ist und an das weitere Ver- und Entsorgungsnetz mit vertretbarem Aufwand angebunden werden kann (siehe u.a. Nähe zur neuen Kläranlage).

- Die im Teilflächennutzungsplan östlich B 109 dargestellte Sonderbaufläche (potentieller Erweiterungsbereich Klinik o.ä.) wird aufgehoben. Hier erfolgt keine Bauflächendarstellung; es verbleibt bei der Zuordnung zum Außenbereich dieses Gesamtgebietes. Der Gemeinde sind konkrete Planungsabsichten für diesen Bereich weder vorgelegt noch aktuell an sie herangetragen worden. Dieses hat die Gemeinde dazu veranlaßt, hier auf eine Darstellung einer Baufläche zu verzichten. Es ist beschlossen worden, erst dann eine Bauflächendarstellung durch Änderung des FNP zu beraten, wenn konkrete Nutzungs- und Planungsabsichten in Form einer Projektstudie an die Gemeinde herangetragen werden.

#### **13.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen wie Schule in Karlsburg und Kirchen mit Kirchhof in Steinfurth und Zarnekow werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit der entsprechenden Nutzungszuweisung belegt.

#### **13.2.5 Bauflächenbilanzierung**

Die Flächenermittlung erfolgte auf Grundlage der Planzeichnung per EDV und wird in ha dargestellt

**Tabelle 10: Bauflächenbilanz Karlsburg**

	W	M	SO	Gemeinbedarf	gesamt
Karlsburg	21,5 ha	2,6 ha	13,9 ha	2,2 ha	40,2 ha
Moeckow	13,5 ha	---	93,1 ha	---	106,6 ha
Steinfurth	17,4 ha	---	---	0,7 ha	18,1 ha
Zarnekow	7,4 ha	---	---	0,3 ha	7,7 ha
gesamt	59,8 ha	2,6 ha	107 ha	3,2 ha	172,6 ha

### 13.3 Grünflächen - Maßnahmen Naturschutz

Die innerhalb der Ortslage vorhandenen Grünflächen, und zwar Kleingartenanlagen, Parkanlagen, Friedhöfe und Sportanlagen sind aus dem Nutzungsbestand entsprechend übernommen. Es liegen hierzu keine Bedarfe nach Darstellung weiterer Flächen vor, da die vorhandenen Einrichtungen die absehbare Bedarfslage abdecken.

Dieses gilt insbesondere auch für die Kleingartenanlagen, wo die Nachfrage einerseits rückläufig ist, andererseits aber auch die Zielsetzung der Gemeinde besteht, diese Anlagen als wichtiges Element der innerörtlichen Grünordnung aber auch als Angebot der sozialen Freizeitinfrastruktur zu erhalten.

Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Teilflächennutzungsplan bestehen in der Herausnahme der umfangreichen Grünfläche am nördlichen Ortsrand (Sportplatz und Park), Herausnahme des westlichen Teils der als Park dargestellten Grünfläche südlich des Klinikbereiches (aktuelle Darstellung als Waldfläche). Neudarstellung von Grünflächen erfolgt im Bereich westlich der Mischgebietsfläche im nördlichen Anschluß an die bereits als Gartengrünland dargestellten Fläche. Die im Teilflächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird in eine Grünfläche mit Kleingärten und Park umgewandelt. Im zentralen Bereich der Wohnbaufläche werden zwei größere, zusammenhängende Grünflächen als Flächen für Kleingärten und Sportplatz und als Kleingärten und Spielplatz dargestellt. Diese Flächen wurden im Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. In diesen Bereichen sollen vorhandene Gartenanlagen erhalten werden und stehen entsprechend für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Des weiteren handelt es sich um private Hausgartenbereiche im hinteren Grundstücksbereich. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist hier nicht gewollt.

Herauszustellen sind folgende Einzelanlagen und Bereiche sowie Maßnahmen:

- Parks und geschlossene Grünanlagen - Waldflächen:

Der zum Institut (Schloß) gehörige Park bleibt in Größe und Lage erhalten, dieses gilt auch für die angrenzenden Waldbereiche. Gleiches gilt für die Parkanlage südöstlich von Moeckow.



- Windschutzpflanzungen

Zum Schutz der windexponierten bestehenden und geplanten Wohngebiete im Nordwesten und Norden der Ortslage wird eine Windschutzpflanzung als randliche Eingrünung der Ortslage ausgewiesen.

- Spielplätze

Die bestehenden Spielplätze bleiben bestehen. Mit weiterem Wohnungsbau ist die Realisierung von zusätzlichen Spielplätzen notwendig. Diesem Umstand trägt der Flächennutzungsplan Rechnung durch die Ausweisung eines Spielplatzes im westlichen Siedlungsbereich der Ortslage Karlsburg.

- Friedhöfe

Der Friedhof in Karlsburg hat keine überörtliche Bedeutung und bleibt an seinem derzeitigen Standort südlich der Ortslage an der B 109 in seiner bisherigen Größe bestehen.

Ebenso werden die Friedhöfe in Steinfurth und Zarnekow in die Darstellungen übernommen.

- Sölle

Sölle innerhalb von Grünflächen und Ackerflächen sollten als solche erhalten werden. Sie sind als Biotope geschützt.

- Alleen

Die vorhandenen Alleen an Straßen und Wegen stehen unter Schutz. Sie werden nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt. Ihre Erhaltungsnotwendigkeit bleibt davon unberührt.

#### 13.4 Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, Gewässer

Zunächst sind alle Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen, die nicht Waldflächen oder Gewässer sind bzw. nicht Maßnahmenggebiete für Naturschutz oder Flächen mit besonderem Schutzstatus sind (siehe gesondertes Kapitel) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sind zur Beibehaltung der Lesbarkeit des Planes in der Planzeichnung "weiß" (also ohne besonders Planzeichen) belassen.

Die Waldflächen und die Still- und Fließgewässer innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslagen sind ihrer Nutzung entsprechend dargestellt. Diese Darstellungen beruhen auf der Bestandsaufnahme und - Auswertung sowie den Aussagen des Teilflächennutzungsplanes. Zuständig für die Gewässer auf dem Gemeindegebiet sind der Wasser- und Bodenverband "Insel

Usedom - Peenetal" und der Wasser- und Bodenverband "Untere Peene". Bei gegenwärtigem Planungsstand werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes "Insel Usedom - Peenetal" nicht berührt. Allerdings könnten bei weiteren Planungen in der Ortschaft Steinfurth durch Bebauung Gewässer II Ordnung berührt werden. Von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Peene" ergehen für die Gemeinde Karlsburg folgende Hinweise:

- Entsprechend der Satzung des Verbandes ist an allen Gräben und Vorflutern an den Grabenrändern ein Unterhaltungstreifen von 7 m frei von jeglicher Bebauung zu halten.
- Bei Kreuzungen der Verbandsgewässer mit Leitungen anderer Versorgungsträger ist darauf zu achten, dass diese bei offenen Gräben als Düker mindestens 1,50 m unter Grabensohle bzw. bei Rohrleitungen mindestens 0,50 m unter Rohrsohle oder über Rohrscheitel zu erfolgen haben.
- Bei Einleitung von Regenwasser und geklärtem Abwasser in die Verbandsgewässer sind gesonderte Anträge zu stellen.

Die Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes werden entsprechend der vorliegenden Übersichtskarte in die Planzeichnung übernommen.

### 13.5 Flächen für den Bergbau - Rohstoffsicherungsgebiete

Entsprechend dem Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.01.1998 (BGBl. I S. 164) in Verbindung mit Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III der Anlagen I und II zu Artikel 8 und ) des Einigungsvertrages, sind folgende bergbauliche Belange zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsburg zu berücksichtigen:

1. Bergbauberechtigungen (§§ 7, 8, 9 BBergG)
2. Alter Bergbau

Zu den Bergbauberechtigungen ist festzustellen, dass sich im Bereich von Moeckow Bergwerkseigentum (BWE) mit Funktion als Untergrundgasspeicher befindet. Aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BBergG gewährt das nicht befristete ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes die bezeichneten Tätigkeiten und Rechte auszuüben (§ 151 BBergG). Das BWE dient zur behälterlosen Speicherung von gasförmigen bzw. flüssigen Medien im Bereich eines vorhandenen Salzstocks. Die Grenzen der Bergbauberechtigung sind in der Planzeichnung dargestellt.

Im Bereich Vorwerk Brüssow existiert ein Bewilligungsfeld (B/B) (Spezial-/Quarzsand). Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, in einem bestimmten Feld die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen (§ 8 BBergG). Die B/B befindet sich teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg. Mit der Zulassung eines Hauptbetriebsplanes

Gewinnung würde im Bewilligungsfeld ein Tagebau zum Abbau von Spezial-/Quarzsand entstehen.

Für den Bereich alter Bergbau ist festzustellen, dass sich auf dem Gemeindegebiet drei abgeteufte Erkundungsbohrungen mit folgenden Rechts- und Hochwerten (Gauß-Krüger-Abbildung; Bezugsfläche Bessel-Ellipsoid (RD/83) befinden:

Name der Bohrung	Rechtswert	Hochwert	Nr. in der Karte
E Moe 101/62 V	54 09 173.50	59 84 702.20	1
E Moe 104/62 V	54 10 189.50	59 84 702.90	2
E Moe 105/62 V	53 07 290.70	59 85 858.50	3

Im Umkreis von 5 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht möglich. Die Bohrungen sind verfüllt und bergmännisch verwahrt. Bei einer weiteren Planung ist dieser Hinweis zu berücksichtigen.

### 13.6 Eingriffsregelung

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Karlsburg liegt nicht vor, ist auch derzeit nicht in Bearbeitung. Insoweit kann nur auf bestehende Planunterlagen und Kartenwerke sowie die örtliche Bestandsaufnahme und Angaben von Fachverbänden zurückgegriffen werden. Bestandsangaben zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen, soweit sie für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, werden in die Planzeichnung übernommen.

Zum Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Karlsburg, sowie zu den Satzungen nach § 34 BauGB ist eine Bewertung und Eingriffsbilanzierung nicht erfolgt. Sie war auch nicht erforderlich, soweit sich die Bauflächendarstellungen und Satzungen auf bestehende Siedlungsbereiche bezogen und insoweit deklaratorischen Charakter aufwiesen. Diese Flächen unterliegen nicht der Eingriffsregelung.

Da mit diesem Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Sonderbaufläche Wildacker (Erholung) auf eine Neuausweisung von Bauflächen gänzlich verzichtet wird, ist die Eingriffsregelung nur auf diese Fläche anzuwenden. Die ursprünglich vorgesehene zusätzliche Baufläche an der Straße Richtung Steinfurth (Karolinenweg) wird verzichtet (siehe oben).

Zur Sonderbaufläche ist eine konkrete Eingriffsbilanzierung im Rahmen des aufzustellenden Bbauungsplanes vorgesehen, wobei ein wesentlicher Teil der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Sonderbaufläche nachgewiesen werden soll.

Die Eingriffe werden im wesentlichen in Form von Versiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bestehen sowie in dem Entzug bisher freien Landschaftsraums. Hierbei sollen in der Randlage gelegene forstwirtschaftliche Flächen in das Nutzungskonzept integriert werden. Für die ggf. erforderliche Waldumwandlung wird im aufzustellenden Bebauungsplan flächengleicher Ersatz nachgewiesen. Die Lage im Außenbereich ist erforderlich, weil angesichts der Nutzungskonzeption einerseits ein Bezug zum Naturraum vorhanden sein muss, um eine Attraktivität im Sinne von Erholung und Freizeit zu gewährleisten, andererseits die Weiträumigkeit gegeben sein muss, um die angedachten Nutzungen hier unterbringen zu können. Dabei ist ein Standort gewählt, der noch eine vertretbare Entfernung zur bebauten Ortslage aufweist, andererseits aber auch erschlossen ist und an das weitere Ver- und Entsorgungsnetz mit vertretbarem Aufwand angebunden werden kann. Da touristische Angebote im Sinne von Erholung in der hier konzipierten Form attraktiv sein müssen im Hinblick auf den Naturbezug, auf den umgebenden Landschaftsraum sowie eine gewisse Weiträumigkeit besitzen müssen, ist ein derartig von der eigentlichen Ortslage abgesetzter Standort begründet und erforderlich. Die damit verbundenen Eingriffe sind bei dem im Gemeindegebiet verfügbaren Flächenpotential kompensierbar. Die erforderlichen Genehmigungen sowie die Ersatzaufforstung werden im Zusammenhang mit Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt und nachgewiesen.

In Karlsburg wurden im Teilflächennutzungsplan keine entsprechenden Maßnahmenflächen dargestellt. In der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes wird ein Bereich östlich der alten Gärtnerei und ein Streifen entlang des westlichen und nördlichen Ortsrandes als entsprechende Fläche dargestellt. Auch diese Flächen sind als Ausgleichsmaßnahmen geeignet.

Im Bereich der Sonderbaufläche Windkraft Moeckow-Berg werden Maßnahmenflächen dargestellt in Zusammenhang mit den vorhandenen Söllen und entlang des Weges von Zarnekow nach Giesekehagen, der die Sonderbaufläche im südlichen Teil in West-Ost Richtung durchschneidet.

#### Zusammenfassung:

Die Ausweisung von neuen Bauflächen stellt die Vorbereitung eines Eingriffs entsprechend der Bestimmungen des § 8 BNatSchG dar; aus diesem Grunde ist gemäß § 8 a BNatSchG im Rahmen der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens die Eingriffsregelung zu behandeln. Betroffen hiervon ist nach dem Stand der Planung im Grundsatz allerdings nur die Sonderbaufläche Erholung im Bereich Wildacker. Hierbei sind folgende Grundsätze der Eingriffsregelung anzusprechen:

#### a) Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Die Gemeinde beabsichtigt, Bauflächen im nur absehbar benötigtem Umfang auszuweisen, wobei im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption ein Planungszeitraum von rd. 10 - 15 Jahren angenommen wird. Durch die im wesentliche vorgenommene Beschränkung der Bauflächenaussagen auf die bereits bebaute Ortslage ist dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz umfassend entsprochen worden.

- Bei der Ausweisung der Sonderbaufläche ist ein Standort gewählt worden, der ausweislich der verfügbaren Planungsgrundlagen mit Ausnahme einer tangierenden Waldfläche keine wertvollen Landschaftsbestandteile und ökologisch bedeutsame Flächen in Anspruch nimmt.
- Das innerhalb des Standorts anfallende Oberflächenwasser soll möglichst vollständig dort zur Versickerung gebracht werden oder wird zurückgehalten (Regenwasserrückhaltebecken).
- Im Regelfall soll die Versiegelung innerhalb der Bauflächenstandorte beschränkt werden (entsprechende Regelung gemäß § 19 (4) BauNVO in den verbindlichen Bauleitplanverfahren).
- Mit Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes werden ursprünglich lt. Teilflächennutzungsplan vorgesehene bzw. dort vorbereitete Eingriffe wieder zurückgenommen. Es werden innerhalb der Ortslage vorhandene Grünanlagen und Gartenflächen, die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen waren, erhalten; die Wohnbauflächenausweisung wird dort zurückgenommen. Des weiteren wird die ursprünglich und beabsichtigte großzügige Entwicklung von Sportflächen im Norden der Ortslage zurückgenommen.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Westen der Ortslage Karlsburg sowie östlich der B 109 sind Teilbereiche als Maßnahmenflächen für Naturschutzzwecke dargestellt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Sonderbaufläche vorgesehen. Insgesamt kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
- Öffentliche Grünflächen mit integrierten, naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken.
- Anlage von Spielflächen, integrierten Grünflächen
- Anlage von Gehölzstrukturen und Ausbildung von Waldrandzonen
- Anlage von Obstbaumwiesen
- Extensivierung von Ackerflächenutzung/Grünlandnutzung
- Wiederherstellung von Feuchtgrünlandflächen im Nahbereich der Fließgewässer

Hinweise hierzu sind in den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm zum Thema Natur und Landschaft sowie im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP, s.o.) enthalten.

Damit sind zunächst nur Hinweise für die nach dem Planungsmaßstab und dem Status der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung erkennbare und mögliche Kompensation gegeben, um einen gerechten Ausgleich im Plangebiet zwischen den Zielen "Schaffung von Bauland", "Bereitstellung kostengünstigen Baulandes", "Wirtschaftlichkeit der Erschließung", "Bereitstellung von Arbeitsplätzen" u.a.m. und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erreichen. Dieses hängt nicht zuletzt vom Umfang der Festsetzungen zur Grünordnung im Verhältnis zu den Flächenfestsetzungen von Bauland in der verbindlichen Bauleitplanung ab.

Eine weitere Differenzierung einschließlich Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist zudem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und erforderlich. Es bleibt festzustellen, dass im Ergebnis alle voraussichtlich bewirkten Eingriffe durch die erfolgten Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. oben beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Letztlich ist die abschließende Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung mit Entscheidung über den notwendigen Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren konkreter Zuordnung zu den Eingriffsflächen zu entscheiden. In diese Entscheidung ist auch einzubeziehen, ob über den Umfang der jeweils zugeordneten Maßnahmeflächen hinaus externe Kompensationsflächen erforderlich werden und ob ein auch in Anwendung des Kompensationsmodells rechnerisch vollständiger Ausgleich

- nachgewiesen werden kann
- oder überhaupt erforderlich ist.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung über diesen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde zunächst durch Darstellung und Benennung möglicher Maßnahmen für Naturschutzzwecke zum Ausdruck gebracht, dass dem Belang des Naturschutzes ein erhebliches Gewicht beigemessen wird und der Ausgleich unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturschutzrechts vorgesehen ist, wobei Spielräume offen bleiben müssen für die Konkretisierung auf Bebauungsebene.

Diese liegen insbesondere auch dort, wo im Zusammenhang mit der Aufstellung einzelner Bebauungspläne nicht auf die dargestellten Ersatzflächen zurückgegriffen werden kann und weitere Ersatzflächenpotentiale aktiviert werden müssen. Ausreichende Flächenpotentiale liegen im Gemeindegebiet vor.

**13.7 Bilanz von Grün-, Wasser- und Maßnahmenflächen****Tabelle 11: Grün-, Wasser-, und Maßnahmenflächenbilanz Gemeinde Karlsburg**

	Grünflächen	Maßnahmenflächen	Wasserflächen	gesamt
Karlsburg	15,7 ha	1,8 ha	0,9 ha	18,4 ha
Moeckow	1,5 ha	17,7 ha	0,8 ha	20,0 ha
Steinfurth	0,4 ha	---	0,2 ha	0,6 ha
Zarnekow	---	---	0,4 ha	0,4 ha
gesamt	17,6 ha	19,5 ha	2,3 ha	39,4 ha

Auch in diesem Zusammenhang wurden die Flächen auf Grundlage der Planzeichnung per EDV ermittelt.

## 14. Auswirkungen der Planung - Ergänzende Erläuterungen

### 14.1 Belange des Immissionsschutzes

#### 14.1.1 Landwirtschaft

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Standorte landwirtschaftlicher Betriebe. Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen von diesen Betrieben keine für die Umgebungsnutzung unzumutbaren oder unzulässigen Immissionen aus, die Immissionen bewegen sich im Rahmen einer ortsüblichen und verträglichen Größenordnung. Hierzu ist allerdings eine endgültige Abstimmung im Rahmen des anstehenden Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit den zuständigen Fachbehörden noch erforderlich.

Im übrigen grenzen die Bauflächen und Siedlungsbereiche an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Immissionen sind im Sinne einer ortsüblichen Vorbelastung von den Bewohnern bzw. Nachbarn anzuerkennen.

#### 14.1.2 Gewerbe

Immissionen aus gewerblicher Nutzung liegen im Gemeindegebiet nicht vor; Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe bestehen nicht. Allgemein gilt für den Bereich Schallimmissionen, sowohl für Gewerbe als auch für Verkehr, dass die Einhaltung der im jeweiligen Baugebieten zulässigen Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005, Beibl. 1 zu gewährleisten ist. Das Entstehen von Immissionskonflikten in den Grenzbereichen der ausgewiesenen Bauflächen ist grundsätzlich nicht auszuschließen, es liegen im Planungsraum allerdings keine Hinweise auf Nutzungskonflikte vor. Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu ergreifen.

#### 14.1.3 Verkehr

Östlich der Ortslagen Karlsburg und Zarnekow verläuft die B 109, von der erhebliche Lärmimmissionen auf die Ortslage und die Baugebiete wirken. Zunächst einmal sind diese Immissionen als gegebene Vorbelastung einzustufen und anzuerkennen. Im Nahbereich der B 109 werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen, es werden lediglich die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete in den FNP übernommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind nicht vorgesehen, aufgrund der gegebenen Nutzungsverhältnisse auch nicht möglich. Soweit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrißlösungen) erforderlich sind, sind



diese von den privaten Bauherren durchzuführen. Ansprüche auf Errichtung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bestehen nicht.

Bei den unmittelbar zur B 109 ausgewiesenen Bauflächen ist das Straßenbauamt Stralsund schon bei Aufstellung des Teil-Flächennutzungsplanes davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 109 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission geschützt ist.

#### 14.1.4 Sportflächen

Nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung dürfen von Sportanlagen nur begrenzte Immissionen in benachbarte Siedlungsbereiche einwirken. Die Sportanlage innerhalb der Ortslage ist vorhanden, insoweit handelt es sich um eine bestandsgebundene Situation. Entgegen den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes wird diese Sportanlage erhalten, zu angrenzenden Wohnbaufläche vorhandene Gartenanlagen und Grünflächen werden ebenfalls nicht als Baufläche, sondern als Grünfläche dargestellt.

Bezüglich ggf. auftretender Immissionen aus der Sportplatznutzung ist auf die bestandsgebundene Situation zu verweisen. Eine Verlagerung ist angesichts der gegebenen Frequentierung und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde nicht vorgesehen.

#### 14.2 Denkmalpflege

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale gilt:

Bodendenkmale sind nach §2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern [GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Baudenkmal verändert wird, bedarf es gem. §7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte

Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§6 Abs. 5 DSchG M-V).

Nach §2 Abs. 5 i.V.m. §5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des FNP Funde möglich, daher werden gem. §16 DSchG M-V i.V.m. §11 DSchG M-V und gem. §5 Abs. 4 BauGB folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

- Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V, (v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG. M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Diese Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige

- Des weiteren wird darauf hingewiesen dass für die Durchführung des Vorhabens gem. §1 Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

In der Planzeichnung zum FNP werden, entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Bodendenkmale dargestellt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. §1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch §7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Weiterhin werden Bereiche dargestellt, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale 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 Dokumen-

tion der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Baudenkmale gilt

- Bei evtl. Umgebungsarbeiten sind die Belange der Baudenkmalpflege gem §7 Abs. 1 u. 7 DSchG M-V zu berücksichtigen
- Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass für die Durchführung des Vorhabens gem §1 Abs. 3 i.V.m. §4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist

Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.09.1999 sind folgende Baudenkmale in der Gemeinde Karlsburg zu benennen:

1. Karlsburg: Schloßanlage mit Schloß, Park mit Brunnenhaube, Tor und Stall (hinter dem ehem. Marstall) - Nr. 1022 Kreisdenkmalliste (KDL)
2. Steinfurth: Dorfstr. 16, ehem. Gutshaus - Nr. 1568 KDL
3. Steinfurth: Kirchenruine - Nr. 1569 KDL
4. Steinfurth: ehem. Kulturhaus - Nr. 1570 KDL
5. Steinfurth: Kapelle (mit Einfriedung) - Nr. 1571 KDL
6. Zarnekow: Kirche - Nr. 1885 KDL
7. Zarnekow: ehem. Schule (Wohnhaus) - Nr. 1886 KDL
8. Zarnekow: Pfarrhaus - Nr. 1887 KDL
9. Zarnekow: Wohnstallhaus südlich der Kirche - Nr. 1888 KDL
10. Moeckow: Dorfstr. 44, Wohnstall - Nr. 1350 KDL
11. Moeckow: Dorfstr., ehem. Stallscheune - Nr. 1351 KDL
12. Moeckow: Dorfstr., Feldsteinstallspeicher - Nr. 1352 KDL

Diese Baudenkmale sind in der Denkmalliste erfaßt. Ihr Erhalt ist Zielsetzung der Gemeinde; sie sind bei allen weiteren Planungsmaßnahmen zu beachten.

### **14.3 Ver- und Entsorgung**

#### **14.3.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Karlsburg erfolgt über den Zweckverband Wasser / Abwasser Boddenküste. In der Gemeinde Karlsburg existieren Wasserwerke in Steinfurth und Karlsburg. Die Dargebote beider Fassungen sind für die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung ausreichend. Im Rahmen der Versorgungskonzeption läßt der Zweckverband derzeit untersuchen, wie die künftige Trinkwasserversorgung im Verbandsgebiet und auch in der Gemeinde Karlsburg gestaltet wird. Vom Ergebnis hängt ab, in welchem Maße die Fassung Steinfurth, für die es zur Zeit noch keine Bestätigung (nur wasserwirtschaftliches Planungsgebiet) gibt, ausgebaut oder geschlossen wird.

Für die Landwirtschaft und Gewerbe gelten im Trinkwasserschutzgebiet die Auflagen der DVGW-Richtlinie W 101 (Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete). Die Lage sowie die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II und III sind nach Angabe der unteren Wasserbehörde in die Planzeichnung des FNP übernommen worden.

Vor Ausweisung von künftigen Baugebieten muss der Altbestand an Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Nahrungsbereich erfaßt werden. Bei weiterer Konkretisierung der Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollten die Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaften auf der Grundlage des vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzeptes hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Zukünftig sollte in Erwägung gezogen werden die vorhandenen Trinkwasserrohrleitungen entsprechend dem Stand der Technik zu prüfen und ggf. durch Fachbetriebe instandsetzen zu lassen, um weiterhin eine Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser zu gewährleisten.

#### **14.3.2 Abwasserbeseitigung**

Karlsburg verfügt bisher über eine eigene zentrale Kläranlage. Dieser Standort wird aufgegeben und durch Anschluß aller Ortslagen an ein neues übergemeindliches Abwasserwerk (Zentralkläranlage) ersetzt. Damit wird eine bedarfsgerechte und den ökologischen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt. Der neue Standort wird westlich der Ortslage Richtung Nepzin realisiert und langfristig Bestand haben. Träger der Abwasserbeseitigung ist der o.g. Zweckverband Wasser / Abwasser Boddenküste.

Bei neuen Baugebieten ist zu beachten, daß im Boden Drainageleitungen verlegt sind. Vorhandene Anlagen sind in Abstimmung mit den ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieben betriebsfähig zu erhalten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll soweit möglich über unversiegelte Flächen direkt in den Boden versickert werden, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Dafür sind ausreichend große Grundstücksflächen freizuhalten.

Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Da die Versiegelungsgrade in Gewerbe- und Sonderbaugebieten aufgrund der Betriebsabläufe und Stellplatzbedarfe höher sind, sind diese Oberflächenwasser bei Bedarf durch eine Regenrückhaltung oder naturnahen Verbreiterung von Gräben aufzufangen oder in geplanten Rückhaltebecken zu sammeln.

Diese Regenrückhaltebecken können auch die Funktion von Feuchtbiotopen haben und ökologisch wertvolle Flächen darstellen.

#### **14.3.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den LK Ostvorpommern auf der Deponie Stern.

#### **14.3.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für den Bestand gesichert. Eine Erweiterung des 20 kV- und 0,4 kV-Anlagenbestandes ist ausschließlich von der Entwicklung des Leistungsbedarfes abhängig. Umverlegungen zur Schaffung von Baufreiheit in neuen Baugebieten sind mit der HEVAG gesondert abzustimmen. Es erfolgt der generelle Hinweis der Versorgungsunternehmen auf die Berücksichtigung von Mindestabständen zu vorhandenen Leitungen bei der Erarbeitung von B-Plänen. Konkrete Leitungen sind nicht benannt worden, insoweit erfolgen hierzu keine nachrichtlichen Übernahmen in die Planzeichnung.

Im Ort ist ein Netz zur Versorgung mit Erdgas vorhanden. Die Umstellung auf Erdgas ist erfolgt. In der Gemeinde Karlsburg verlaufen in und außer Betrieb befindliche Ferngasleitungen. Die Lage dieser Leitungen ist in der Planzeichnung zum FNP dargestellt. Eigentümer dieser Anlagen ist die Verbundnetz Gas AG (VNG). Die vorhandenen Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Folgende Anlagen liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg:

Ferngasleitung	Nr. 98	DN 300	6 m Schutzstreifen
Ferngasleitung	Nr. 98	DN 300 (außer Betrieb, als gasführend anzusehen)	
Ferngasleitung	Nr. 98.06	DN 300	6 m Schutzstreifen
Ferngasleitung	Nr. 98.03	DN 100	4 m Schutzstreifen
Schiebergruppe mit Ausblaseeinrichtungen eingezäunte Molchstation			
Korrosionsschutzanl. Nr. 098.06			
- Kabel			1 m Schutzstreifen
- Anodenfelder			4 m Schutzstreifen

Aus den Sicherheitsabständen zu den Anlagen der VNG resultieren Nutzungseinschränkungen für die Bauleitplanung, die bei konkreten Planungen zu beachten sind.

Generell sind sämtliche Aktivitäten, Neubauten, Straßen, Anpflanzungen u.ä. im Bereich von 200 m beiderseits der Anlagen erneut gesondert abzustimmen.

#### 14.3.5 Windenergie

Voranzustellen ist, dass nach dem RROP Vorpommern Windenergieanlagen über 300 KW Nennleistung raumbedeutsam sind und nur in eigens dafür im RROP ausgewiesenen Vorrangstandorten zulässig sind. Im Gebiet der Gemeinde Karlsburg ist als gesonderte Flächennutzungsplanung für den Amtsbereich Züssow eine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen im Bereich der schon errichteten Anlage auf dem Moeckow-Berg ausgewiesen und wird hier übernommen. Außerhalb dieses Bereichs sind Windenergieanlagen unzulässig, die Privilegierung nach § 35 BauGB ist aufgehoben.

Nur in Ausnahmen von Eigenversorgungsanlagen, die nach § 35 Abs. 1 BauGB in Außenbereichen privilegiert sind, wie z.B. bei landwirtschaftlichen Betrieben, könnte eine Windkraftanlage zugelassen werden.

Anlagen unterhalb der Größenordnung von 300 KW-Nennleistung sollen im Gemeindegebiet ebenfalls nicht zugelassen werden. Zwischen den einzelnen Ortslagen im Gemeindegebiet liegen die Abstände jeweils im Bereich von weniger als 1 km; selbst bei Zugrundelegung eines Mindestabstandes von 500 - 600 m von Windenergieanlagen zu den einzelnen Ortslagen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bis hin zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stehen insoweit keine geeigneten Flächenpotentiale zur Verfügung. Von daher wird Anträgen zur Errichtung von Windenergieanlagen im Gemeindegebiet das Einvernehmen versagt werden.

Bauanträge und konkrete Planungen für Windkraftanlagen sind entsprechend dem Hinweis der Wehrbereichsverwaltung I zur Prüfung vorzulegen, da ggf. die luftfahrtbehördliche Zustimmung nach § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) erforderlich sein, bzw. die Notwendigkeit einer Hinderniskennzeichnung nach § 16a LuftVG bestehen könnte.

#### 14.3.6 Fernmeldewesen

Ein Ausbau des vorhandenen Netzes ist erforderlich.

In der Gemarkung Moeckow, Flurstück 207, ist ein fernmeldetechnisches Hochbauvorhaben (Grundsendernotstandort - SGH 180-200 m) vorhanden, in Steinfurth besteht ein Antennenstützpunkt für das Mannesmann Mobilfunknetz D2. Beide Standorte sind in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Symbol eingetragen.

Es ist Bestreben der Gemeinde, auch die notwendigen Anlagen und Sendeeinrichtungen für den Mobilfunk zu konzentrieren (u.a. an diesem Standort). Ergänzend kommen dafür nur noch gewerblich genutzte Bereiche bzw. Anlagen im Bereich des Klinikums in Betracht. Die Gemeinde will auf diese Weise eine ungeordnete Entwicklung und Aufstellung von Masten im Gemeindegebiet ausschließen.

Aufgrund der durch Funk- und Sendemasten ausgehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Gemeinde Karlsburg bestrebt, mögliche Standorte derartiger Einrichtungen auf das oben genannte Gewerbegebiet zu beschränken und Mithilfe einer Koordinierung der Netzbetreiber eine Mehrfachnutzung von Sendeanlagen zu erreichen um die Anzahl dieser Anlagen weitestgehend zu beschränken.

Dieses wird auch in der Stellungnahme zur Landesplanerischen Abstimmung zum Netzkonzept für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald zum Ausdruck gebracht.

Ebenfalls befinden sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom vorgesehen werden. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen jederzeit ohne Ausnahmegenehmigung möglich sein.

Es besteht ein Bestandsschutz für bestehende Anlagen für den Lizenznehmer Deutsche Telekom AG und die Erweiterung dieser durch die Deutsche Telekom AG als Lizenznehmer des Bundes nach TKG vom 31.07.96.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Der Verlauf dieser Strecke wird in der Planzeichnung des FNP dargestellt.

#### 14.3.7 Belange des Vermessungswesens

Nach Angaben des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Karlsburg Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Festpunkte sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und

das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), 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 Schwerefestpunktfeldes 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 M-V mitzuteilen.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden durch das Landesvermessungsamt Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

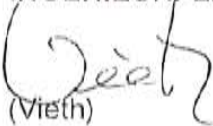


## 15. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bearbeitet:  
Greifswald, den 29. Januar 2001

Dipl.-Ing. J. Eversmann  
Dipl. cand. J. Wieching

INGENIEURPLANUNG - OST

  
(Vieth)

Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der FNP-Planzeichnung der Gemeindevertretung bei der Beschlußfassung am 29.01.2001 vorgelegen.

Karlsburg, den 05.03.01

  
(Bürgermeister)



G:\BP\KARLSBURG\FNP-NEU\WP6\FNP\RE.ERL



## Anhang zu Kapitel 13.2.3

### Anhang zum Erläuterungsbericht - Klarstellung der Nutzungsfestlegung und städtebaulichen Zielsetzungen zur Sonderbaufläche "Begegnungsstätte Wildacker"

#### 1. Veranlassung

Mit der Genehmigung (Teilgenehmigung) des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Arbeit und Bau vom 6. Juni 2001 war die Sonderbaufläche Wildacker von der Genehmigung zunächst ausgenommen worden bzw. Die Genehmigung wurde zurückgestellt. Begründung war im wesentlichen, dass für dieses Gebiet ein zu großes Nutzungsspektrum zugelassen worden war und damit die künftige Nutzungsart als zu unbestimmt eingestuft wurde. Aus Sicht der Genehmigungsbehörde war dieses sehr weitläufige Nutzungsspektrum nicht geeignet, die Grundzüge der künftigen Entwicklung im Sinne des BauGB sachgerecht darzustellen. Für die Gemeinde Karlsburg ergab sich daraus die Aufgabe, die Nutzungsabsichten zu konkretisieren, und zwar in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger.

#### 2. Konkretisierung der Nutzungsabsichten

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ist eine Konkretisierung der Nutzungsabsichten erfolgt.

Der Punkt 13.2.3 des Erläuterungsberichtes, Seite 94 f. wird beginnend mit dem dritten Spiegelstrich wie folgt neu gefasst:

- Im Bereich Wildacker erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Sport" mit dem Ziel der Schaffung einer Begegnungsstätte. Die Nutzungsschwerpunkte konzentrieren sich auf einen Pensionsbetrieb und Sportanlagen, auf die bisher vorgesehene Nutzung "Pferdepension und Reitplatz" wird verzichtet.

Nach dem Zitat des Pkt. 7.2.2 aus dem RROP Zitatende S. 95 Z. 3 erfolgt die Konkretisierung der Nutzungsaussage für das Sondergebiet "Wildacker" im Erläuterungsbericht zum FNP Karlsburg S. 95 ab Z. 5:

## Neufassung:

Das Vorhaben im Bereich Wildacker wird wie folgt konkretisiert:

Die Sonderbaufläche Wildacker mit den Nutzungsaussagen Tourismus und Sport bietet beste Bedingungen zur Einrichtung eines Hauses der Begegnung für die Karlsburger Einwohner und ihre Gäste, dass aber auch für die Gestaltung unserer deutsch - polnischen Partnerschaft dringend erforderlich ist. Die "Begegnungsstätte Wildacker" soll Möglichkeiten für eine naturnahe, erlebnisorientierte aktive Freizeitgestaltung bieten, aber auch Angebote für individuelle und organisierte sportliche Betätigung.

Nutzungsschwerpunkte sollen ein Pensionsbetrieb mit ca. 25 - 30 Übernachtungsmöglichkeiten mit Club- und Tagungsräumen sowie Sportanlagen wie Tennisplatz und Ballspielfelder mit den notwendigen sanitären Einrichtungen und Umkleideräumen einschließlich Fitness-/Wellnessbereich sein. Letztlich sind Wohn- und Büroräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sowie ein zugehöriger Servicebetrieb vorgesehen.

Die Lage im Außenbereich ist erforderlich, weil angesichts der Nutzungskonzeption einerseits ein Bezug zum Naturraum vorhanden sein muss, um eine Attraktivität im Sinne von Erholung und Freizeit zu gewährleisten; andererseits die Weiträumigkeit gegeben sein muss, um die angedachten Nutzungen hier unterbringen zu können. Dabei ist ein Standort gewählt, der noch eine vertretbare Entfernung zur bebauten Ortslage aufweist, aber auch erschlossen ist und mit vertretbarem Aufwand an das weitere Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden kann.


Mit dieser Konkretisierung der Nutzungen wird den Auflagen in der Genehmigung vom 6. Juni 2001 entsprochen. Aufgrund der Konkretisierung der Nutzung, der Reduzierung des Spektrums der möglichen Nutzungen sowie Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer werden zusätzliche Belange gegenüber dem bisherigen Beteiligungsverfahren nicht betroffen. Auf eine erneute Auslegung und ein erneutes Beteiligungsverfahren konnte daher verzichtet werden.

Bearbeitet:

Greifswald, den 28.02.2002

Ingenieurplanung Ost

Ausgefertigt:

  
Vieth

Karlsburg, den 12.03.02

  
Bürgermeister

