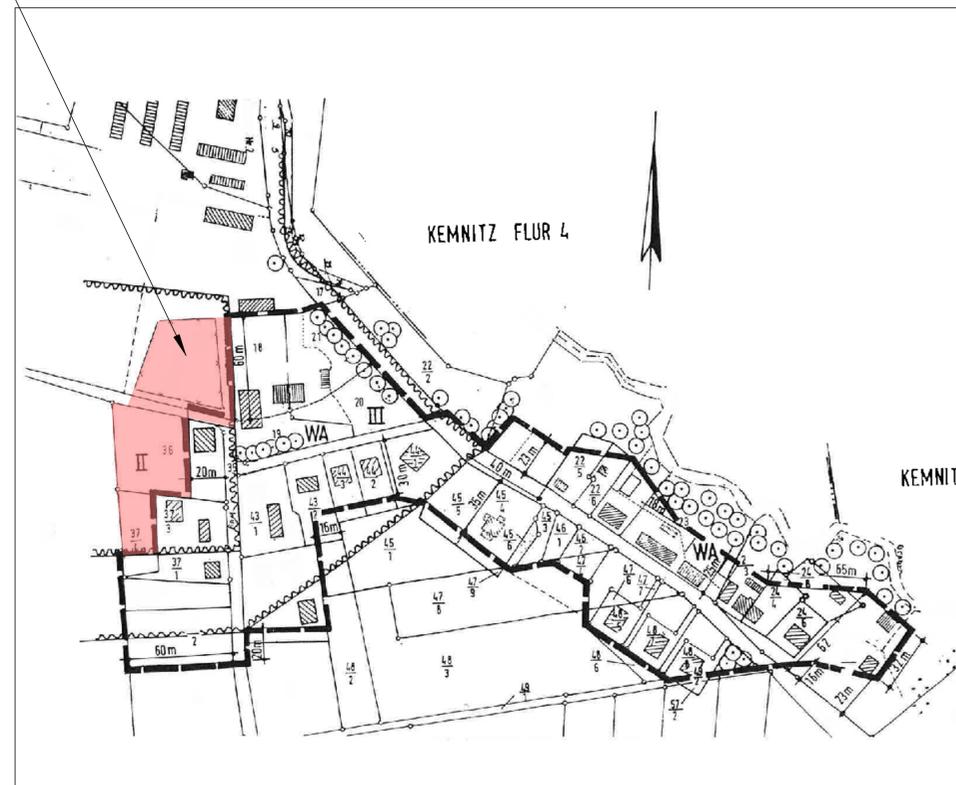


Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz für die Flurstücke 3/58 bis 3/61, 3/64 und Teilflächen der Flurstücke 35/1, 35/2, 36 und 37/4 in der Flur 3, Gemarkung Kemnitzzerhagen an der Gartenstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1:1.000
auf Grundlage eines aktuellen Katasterauszuges von 10 - 2024



NACHRICHTLICH
Unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung (rot unterlegt)



- ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV**
- Grenze des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Kemnitz zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz § 9 Abs. 7 BauGB
 - Ergänzungsflächen § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
 - Gartenstraße
 - Flurstücksbezeichnungen
 - Flurstücksgrenzen
 - Nebengebäude

- nachrichtliche Darstellungen**
- Flurstücksbezeichnungen
 - Flurstücksgrenzen
 - Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz im Bereich der 1. Ergänzung
 - Vermaßung in Meter
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung für das Ergänzungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauVO
Zulässig sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss.

3. Festsetzungen zum Naturschutz für das Ergänzungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchG M-V, bezogen auf 100 m² Überbauung und Biotopverlust, wie folgt auszugleichen:

Ergänzungsfläche	durchschnittlicher Biotopwert	Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) bezogen auf 100 m ² Bebauung
Flurstücke 3/58, 3/59, 3/64	1,5	162,5
Teilfläche aus Flurstück 36	1,0	125,0
Teilfläche aus Flurstück 37/4	1,0	125,0

Der Ausgleich ist durch Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) aus einem Ökokoonto, welches sich in der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* befindet, zu erbringen.

(2) Im Bauantragsverfahren sind durch die Grundstückseigentümer der Eingriff und das Kompensationserfordernis entsprechend den tatsächlichen Verhältnisse und Biotopverlusten zu berechnen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ablösung der Ökopunkte ist durch Vorlage des Abbuchungsprotokolls nachzuweisen. Hierzu ist mit den Eigentümern der Ökokoonto eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Kosten und zur Ablösung der Ökopunkte vorzunehmen.

(3) Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG M-V und zum gemeindlichen Gehölzschutz gemäß Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Kemnitz sind zu beachten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Krontraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenverfüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Krontraufbereich der Bäume ist verboten, Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Bauarbeiten dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

III. Hinweise

1. **Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG M-V und gemeindlicher Gehölzschutz gemäß Satzung zum Schutze der Bäume in der Gemeinde Kemnitz**
Bäume mit einem Stammumfang > 1,30 Meter (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz zu stellen.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen.

Über den gesetzlichen Gehölzschutz hinaus ist die **Satzung zum Schutze des Baumbestandes** in der Gemeinde Kemnitz zu beachten. Geschützte Bäume sind Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm in 1,00 m Höhe. Sind Fällungen von gemeindlich geschützten Bäumen nicht vermeidbar, ist bei der Gemeinde Kemnitz eine Ausnahme vom gemeindlichen Baumschutz zu beantragen.

Der Ersatz ist gemäß der Baumschutzsatzung wie folgt zu erbringen:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 99 cm	1 Ersatzbaum
100 cm - 150 cm	2 Ersatzbäume
150 cm bis 200 cm	3 Ersatzbäume
ab 200 cm für jede weitere 50 cm	ein weiterer Ersatzbaum

Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung auszuführen.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Voraussetzung für eine Bebauung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Gartenstraße) grenzen, ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke.

Zwischen den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsfläche und den rückwärtig gelegenen Grundstücken ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

3. Denkmalschutz gemäß § 11 DSchG M-V
Baudenkmale
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.
Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Umschrieben, Münzen u. d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (DSchG M-V), vom 06.01.1998, (GVOBl. M-V, S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 383), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Gem. § 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 archaische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

4. Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Lübin in 17209 Seebad Lübin, Geschwister-Scholl-Weg 15 im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Präambel:
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240), und § 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V, 2024, 270), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Kemnitz vom folgende Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz erlassen:

§ 1 Geltungsbereich
Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz einbezogenen Flächen (Ergänzungsbereich 1 bis 3) umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten
Die Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Kemnitz hat in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom bis zum

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V beteiligt worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Kemnitz hat am den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Homepage des Amtes Lübin unter www.amtlubin.de unter Bekanntmachungen eingestellt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wurde in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

montags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
dienstags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
mittwochs	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
freitags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die von der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz der Gemeinde Kemnitz betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dort erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung Kemnitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeits-, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Kemnitz beschlossen. Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz wurde gebilligt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsteil ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V, 2024, 270), hingewiesen worden. Zusätzlich sind die Bekanntmachung sowie die Satzungfassung im Internet unter www.amtlubin.de unter *Baurecht* und im *Bau- und Planungsportal M-V* unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> einzusehen.

Die Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern - Greifswald
Gemeinde: Kemnitz
Ortsteil: Kemnitz
Gemarkung: Kemnitzzerhagen
Flur: 3
Flurstücke: 3/58 bis 3/61, 3/64, 35/1 teilweise, 35/2 teilweise, 36 teilweise und 37/4 teilweise

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz

Entwurfssatzung: 02-2025
Planungsphase: Datum: Hoch
Gezeichnet: Langhoff/Däubner
Bearbeitet: Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Kemnitz über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kemnitz für die Flurstücke 3/58 bis 3/61, 3/64 und Teilflächen der Flurstücke 35/1, 35/2, 36 und 37/4 in der Flur 3, Gemarkung Kemnitzzerhagen an der Gartenstraße.

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Frassenheide
Tel. (03837) 260-0, Fax (03837) 26026
info@upeg-frassenheide.de

Projekt Nr.: 24-18

UPEG+

H/B = 600 / 1060 [0,64m²]

Alpikm 2023