

## **Satzung der Gemeinde Klein Belitz**

### **über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Belitz**

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Belitz vom ..... die folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Belitz erlassen. Diese tritt an Stelle der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 vom 14.03.1997 (Datum der Rechtsverbindlichkeit).

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Groß Belitz umfasst das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung festgelegten Geltungsbereiches. Die Zeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 (1a) BauGB**

- (1) Für den Ausgleich der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in den Ortsteilen Klein Belitz, Groß Belitz und Reinstorf ist auf einer Fläche von 5.780 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 36/6, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz eine Streuobstwiese mit insgesamt 48 Hochstammobstbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Hiervon werden der Ergänzungsfläche 1 (GB1) im Ortsteil Groß Belitz 704 m<sup>2</sup> mit 6 Hochstammobstbäumen und der Ergänzungsfläche 2 (GB2) im Ortsteil Groß Belitz 1.213,33 m<sup>2</sup> mit 10 Hochstammobstbäumen zugeordnet.

Die gesamte Fläche von 5.780 m<sup>2</sup> ist mit Beginn der ersten Bepflanzung extensiv als Grünlandfläche zu nutzen und entsprechend den Auflagen der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 (HzE) maximal 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August bis Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat, ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet.

Die Pflanzungen (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) sind abschnittsweise, entsprechend der den jeweiligen Ergänzungsflächen zugeordneten Flächenanteile und Baumanzahl mit Verankerung in der Qualität STU 14-16 cm mit dem ersten Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden, in der Pflanzperiode mit dem jeweiligen Baubeginn, vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind Reihenabstände von 10 m sowie Abstände in den Reihen von 8-15 m einzuhalten. Ein Wühlmausschutz sowie Verbisschutz (Manschetten/Drahthose) sind vorzusehen. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.

Ergänzungspflanzungen sind bei Ausfall erforderlich. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern. Die Vorgaben der HzE unter Ziffer 2.51 der Anlage 6 sind einzuhalten.

Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen

Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Streuobstwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

Pflanzliste:

Apfel: Gravensteiner (feuchtere-tiefere Lage), Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoynes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzenapfel, Boikenapfel,  
Walnuss,  
Birne: Gute Graue, Conference (feuchtere-tiefere Lage), Gellerts Butterbirne,  
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche,  
Pflaume: Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge (feuchtere-tiefere Lage).  
Die Verwendung von Wildobst oder alten lokale Sorten ist zulässig.

- (2) Zugunsten des Artenschutzes ist im Ortsteil Groß Belitz an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche 1 (GB1) auf einer Länge von 33 m eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) mit Brachesaum 5 m breit vor Baubeginn zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,00 m, Verbisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 1,5 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Um bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vermeiden sind Abschirmmaßnahmen an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche 1 zum Schutzgebiet (GGB - Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung) auf der Böschungsoberkante vorzunehmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) und mit Baubeginn mind. 10 Jahre in der Entwicklungszeit der Hecke vorzuhalten.

Pflanzliste Sträucher (Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt):

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### § 3

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages des amtlichen Bekanntmachungsblattes in Kraft.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des in die Zeichnung nachrichtlich übernommenen Geltungsbereiches der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Belitz vom 08.09.2022 (Datum der Rechtsverbindlichkeit) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung vom 08.09.2022).

## Hinweise

### Artenschutz

- 1 Als vorbeugende Maßnahme ist auf den Ergänzungsflächen der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahr- und Herbstzeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.
- 2 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Schutzgebiete und Rastgebiete dürfen nicht angestrahlt werden.
- 3 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 4 Amphibien: Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
- 5 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 6 Vögel: Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere / Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.
- 7 Fledermäuse: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

### Baumschutz:

- 1 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 2 Bäume über 1,0 m Stammumfang sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

### Bodenschutz:

- 1 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- 2 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 3 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

- 4 Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- 5 Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

### Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer Zuordnung zu den jeweiligen Ergänzungsflächen spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
- 2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- 3 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von zwei Baumpfählen je Baum bzw. drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 5 Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Für die Ergänzungsflächen sind zusätzlich die Festsetzungen nach § 2 maßgeblich.