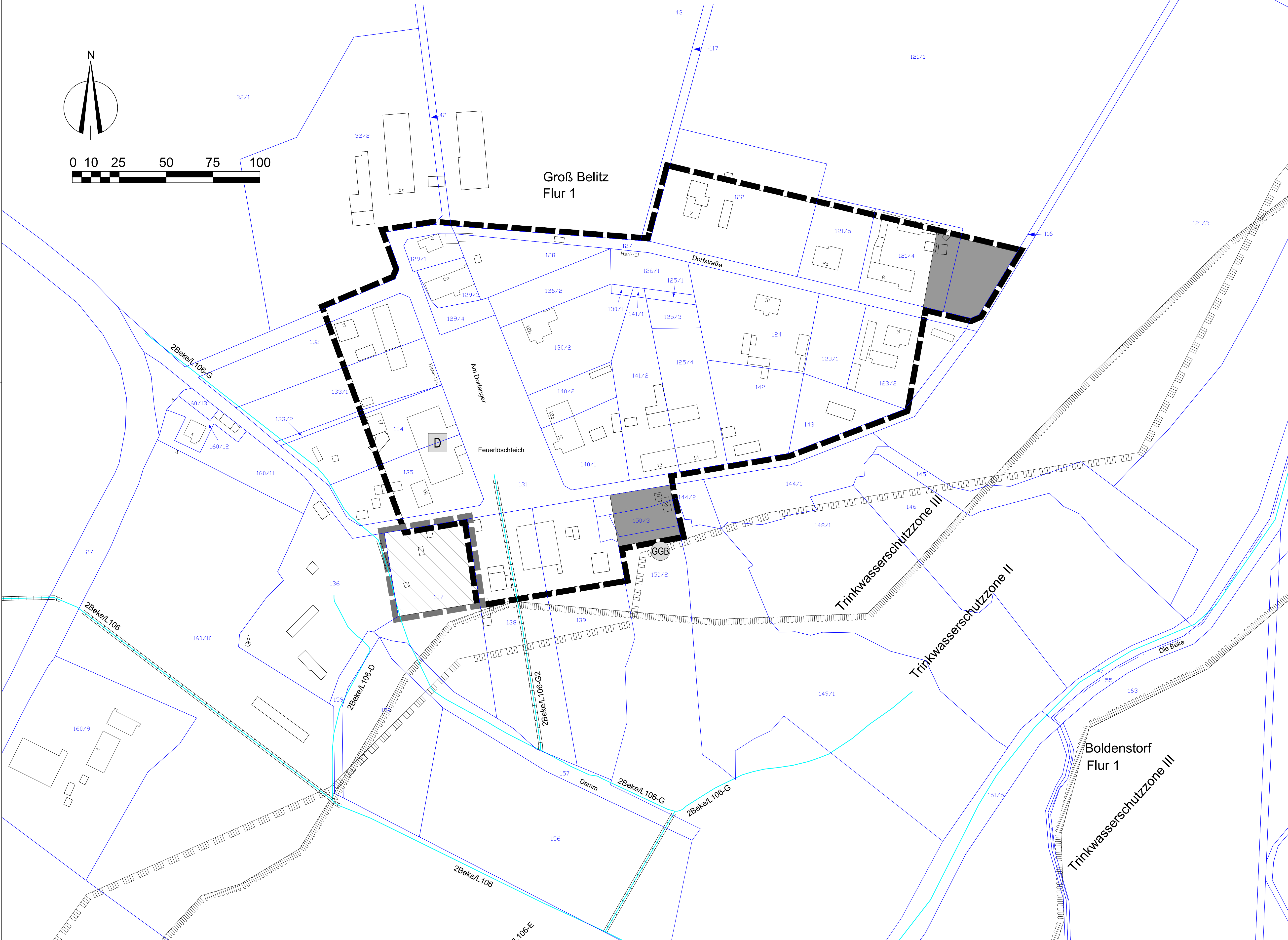


Satzung der Gemeinde Klein Belitz

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

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



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Klein Belitz hat in der öffentlichen Sitzung am **22.06.2021** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 08/2021 am **04.08.2021** und auf der Website des Amtes Bützow-Land <http://www.buetzow.de/>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **19.10.2023** beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am **07.05.2024** beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **19.06.2024** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die Veröffentlichung des Entwurfs informiert.
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wurde vom **17.06.2024** bis zum **19.07.2024** im Internet unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal> und <https://www.buetzow.de/> veröffentlicht sowie im Bützower Rathaus, Am Markt 1, 18246 Bützow zur Einsichtnahme während der Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten und unter <https://www.buetzow.de/> öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am **05.06.2024** im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 06/2024 mit folgenden Hinweisen:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Klein Belitz, **15.09.2025**

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Belitz für den Ortsteil Groß Belitz am **19.09.2025** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Schriftl. 01.10.2025
- Siegelabdruck
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Klein Belitz, **22.09.2025**
- Siegelabdruck
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **05.09.2025** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 07/2025 und auf der Website des Amtes des Amtes Bützow-Land <https://www.buetzow.de/> und auf dem zentralen Bauleitungsplan des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf der Bekanntmachung tritt die Satzung der Gemeinde Klein Belitz über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Belitz in Kraft.

Klein Belitz, **08.10.2025**

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Siegelabdruck

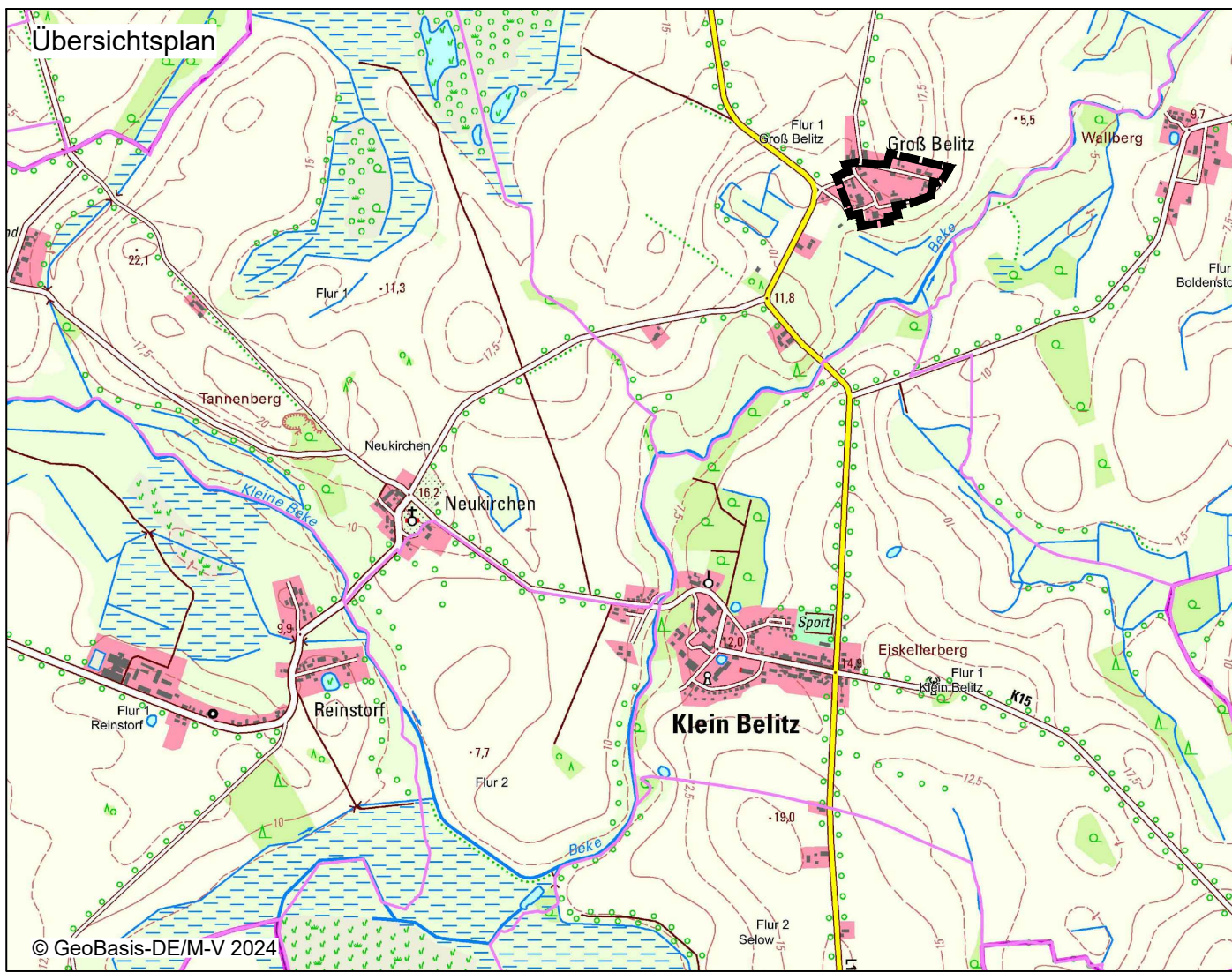
Der Bürgermeister

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 - Ergänzungsfächen
- Nachrichtliche Übernahme
- Geltungsbereich der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Belitz vom 08.09.2022 (Datum der Rechtsverbindlichkeit)
 - Ergänzungsfäche
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - GGB: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung
 - Gewässer 2. Ordnung Graben
 - Gewässer 2. Ordnung verrohrt
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone II, III
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Wohn-/Nebengebäude und Bauwerke
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Gemarkungsgrenze
 - Bemaßung



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 09.09.2025 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 Reinshof ist auf einer Fläche von 5.780 m² 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 Ergänzungsfäche 1 (GB1) im Ortsteil Groß Belitz 704 m² mit 6 Hochstammobstbäumen und der Ergänzungsfäche 2 (GB2) im Ortsteil Groß Belitz 1.213,33 m² mit 10 Hochstammobstbäumen zugeordnet.
Die gesamte Fläche von 5.780 m² 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 Mahdgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel- 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 Ergänzungsfächen 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/Drahtgitter) sind vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen sind bei Bedarf instand zu setzen.
Ergänzungspflanzungen sind bei Bedarf 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), Dölmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gaszoyes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Benheim, Schöner von Biskop, Winterprinzapfel, Bokenerapfel, Walnuss.
Birne: Gute Graue, Conference (feuchtere-tiefere Lage), Gellerts Butterbirne.
Kirsche: Bütners 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 Ergänzungsfäche 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 Höhe zu mähen. Die Mahd ist auf 1,5 m Höhe zu belassen. Um bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vermeiden sind Abschirmmaßnahmen an der südlichen Grenze der Ergänzungsfäche 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):
Hartiegel: Cornus sanguinea, Heckenrose, Rosa canina
Haselnuss: Corylus avellana, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Weißdorn: Crataegus monogyna, Gem. Schneeball, Viburnum opulus
Weißdorn: Crataegus laevigata

§ 3
Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages des amtlichen Bekanntmachungsblattes in Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen
Städtebauliche Satzungen
Innerhalb des in der Zeichnung nachrichtlich übernommenen Geltungsbereiches der Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
Gewässerrandstreifen
Im oder angrenzend zum Geltungsbereich der Satzung befinden sich Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserreinigung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Vermeidung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 5 m breit und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die zuständige Behörde kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Trinkwasserschutz
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Rostock. Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung (TWSZ-VO 1982) ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone sind zu beachten.

Hinweise
Artenschutz
1 Als vorbeugende Maßnahme ist auf den Ergänzungsfächen 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 in geeignete Grünlandbiotope aussetzen, die Baufäche 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 sein Ersatzquartiere (GEF-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 sein Bergung und Ersatzquartiere (GEF-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. a. 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 NatSchG 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 Bodenschutzmatrassen vorzusehen.
3 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungeringfügig 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 Überschussschöden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der aktualisierten BodoSchV vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598) zu beachten.

Pflanzungsmaßnahmen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer Zuordnung zu den jeweiligen Ergänzungsfächen 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 BdF-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 HT 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 Schroedermaterial abgedeckt werden.
4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzinkung 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 Ergänzungsfächen sind zusätzlich die Festsetzungen nach § 2 maßgeblich.

rechtsverbindlich:	02.10.2025
Entwurf:	April 2025
Entwurf:	März 2024
Planungsstand	Datum

Neuaufstellung
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

Kartengrundlage:
Antiktes Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Groß Belitz, Flur 1
Lageystem: ETRS89/UTM zone 33N (EPSG-Code 5500)
Maßstab: 1:1000

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Zingelweg 3
19057 Schwenn
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de