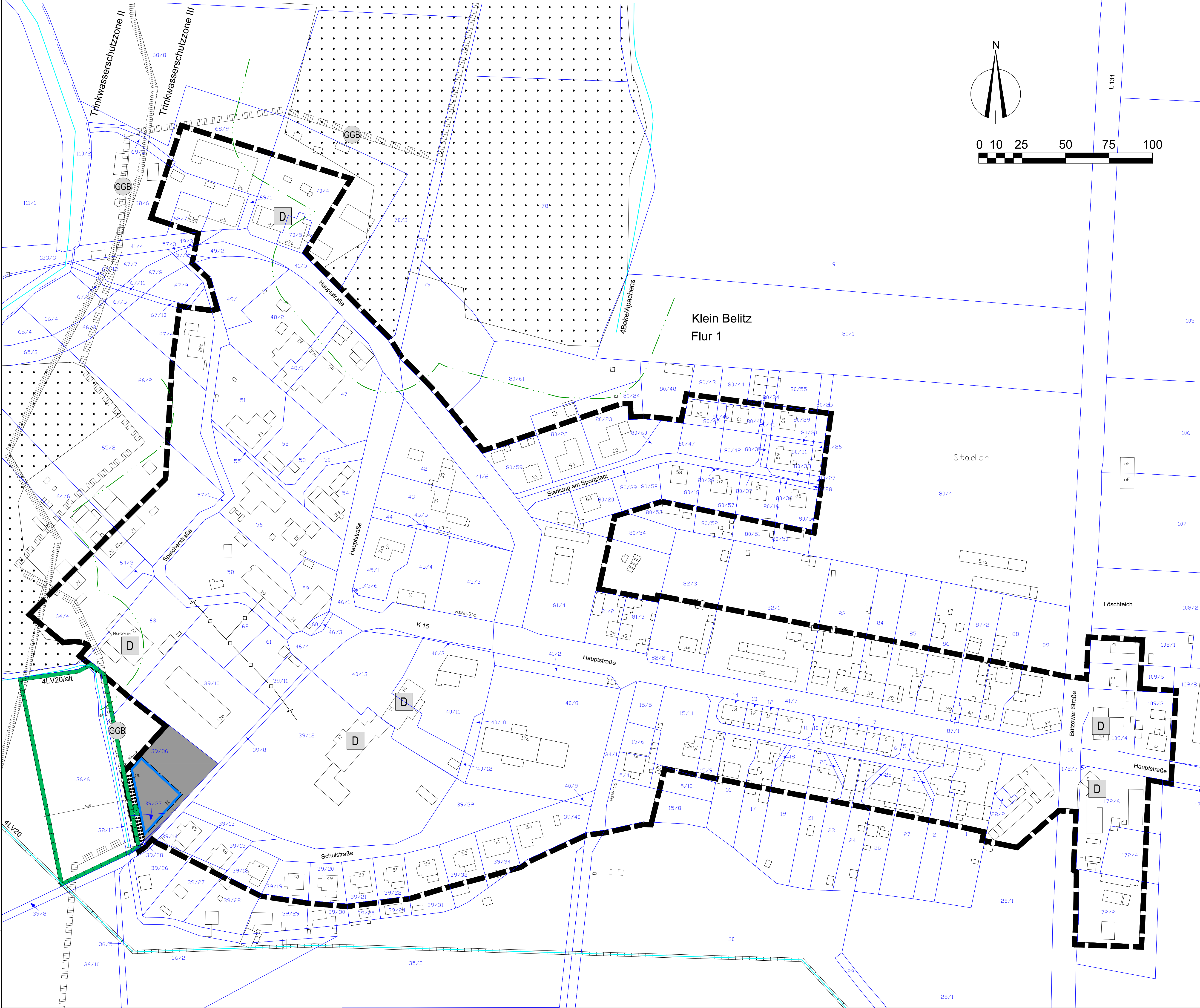


Satzung der Gemeinde Klein Belitz  
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Belitz  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

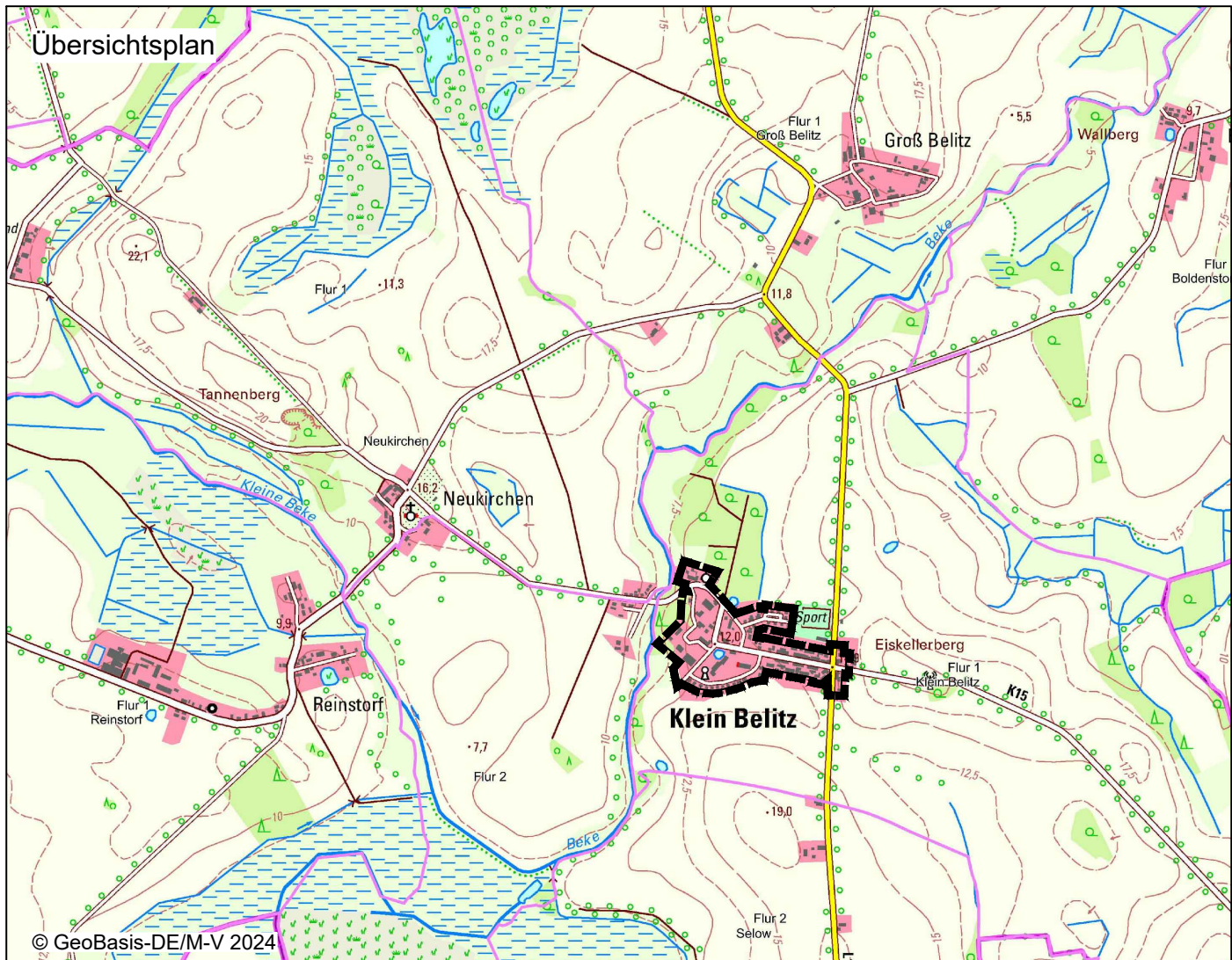


Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Klein Belitz hat in der öffentlichen Sitzung am 22.06.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 08/2021 am 04.08.2021 und auf der Webseite 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 berührten 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 ausgelegt. 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  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 09.09.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 09.09.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum beglaubigt.  
Klein Belitz, 15.09.2025  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Belitz für den Ortsteil Klein Belitz am 18.09.2021 wird als richtig dargestellt bezeichnet. 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.  
Klein Belitz, 22.09.2025  
Der Bürgermeister
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Belitz für den Ortsteil Klein Belitz wird hiermit ausgerufen.  
Klein Belitz, 22.09.2025  
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 10.10.2025 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 10/2025 und auf der Webseite des Amtes auf der Webseite des Amtes Bützow-Land <https://www.buetzow.de/> und auf dem zentralen Bauleitungsplanungsportal 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 Fälligkeit 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 Klein Belitz in Kraft.  
Klein Belitz, 08.10.2025  
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
  - Ergänzungsflächen
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) Erhaltung
  - Sträucher
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahme
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
  - GGB: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung
  - Wald (§ 2 LWaldG)
  - Waldabstand 30 m (§ 20 LWaldG)
  - 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
  - Bemäuerung
  - Trinkwasserleitungen (ungefähre Verlauf)



Satzung der Gemeinde Klein Belitz

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein 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. 594), 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 Klein 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 bebauten Ortsteil Klein Belitz umfasst das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung festgelegten Geltungsbereiches. Die Zeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die Ergänzungsfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

§ 3

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 Ortsteil Klein Belitz, Groß Belitz und Reinshof ist auf einer Fläche von 5.780 m² auf dem Flurstück 306, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz eine Streuobstwiese mit insgesamt 48 Hochstammobstbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Hievon werden der Ergänzungsfläche im Ortsteil Klein Belitz 1.689,33 m² mit 14 Hochstammobstbäumen zugeordnet.
- Die gesamte Fläche von 5.780 m² ist mit Beginn der ersten Bepflanzung extensiv als Grünlandfläche zu nutzen und entsprechend der Auflagen der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 (HfE) maximal 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeborke mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August bis Anfang September) mit Abfuhr des Mahdgutes. Ein Umbruch, eine Nachsaat, ein Einsatz von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schlegeln 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 Astersatz 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 Verblisschutz (Manschetten/Drahthöse) sind vorzusehen. Die Schutzvorrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen.
- Ergänzungsplantzungen sind bei Ausfall erforderlich. Der Gehölzschnitt ist mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern. Die Vorgaben der HfE 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: Gravesteiner (feuchtere-tiefere Lage), Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoynes Schlarlachroter, Grahms Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzapfel, Bolkenapfel,
- 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) Innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Sträuchern sind die Sträucher, die mit ihren Wurzelschneidelpunkt in einer Entfernung von mindestens 2 m westlich von der östlichen Flächengrenze stocken, in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die maximal 2 m breite Saumfläche entlang der östlichen Flächengrenze ist aus dem Bestand zu entwickeln und jährlich, maximal aber 3x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Schutz des Wurzelbereiches sind innerhalb der Fläche Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen, aber auch Bodenbearbeitung tiefer als 5 cm verboten.

§ 4

Inkrafttreten

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

Nachrichtliche Übernahmen

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 Mitarbeiters 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 Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung 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 überwiegend in der Trinkwasserschutzzone III und teilweise in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Rostock. Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung (TWS-VVO 1982) ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Schutzzone sind zu beachten.

Waldabstand

Teile des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands (§ 20 LWaldG). Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf für bauliche Anlagen einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Hinweise

Artenschutz

1 Als vorbeugende Maßnahme ist auf den Ergänzungsflächen der Beginn der Baufeldreinschneidung außerhalb der Frühjahr- und Herbstarbeitszeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.

2 Die Baulfläche in der Ergänzungsfläche Klein Belitz ist in der Bauphase der Hochbauten und Tiefbauarbeiten mit einem Amphibienschutzzaun zu umgrenzen. Dieser Zaun ist in der Winterruhe vor Beginn der baulichen Maßnahmen (bis spätestens Ende Februar) funktionsfähig fertigzustellen, um ein Einwandern in das Baulfeld zu verhindern. Die Funktionsfähigkeit ist bis zur Beendigung der Baumaßnahmen regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vorzulegen. Ab Mai ist das Baulfeld bis September mindestens 5-mal zu kontrollieren. Werden Amphibien im Baulfeld vorgefunden, so sind diese Tiere auf die benachbarte Wiesenfläche zurückzusetzen. Die Kontrollen haben so lange zu erfolgen, bis bei dreimaliger Kontrolle keine Sichtungen mehr erfolgen.

3 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringer Blauanteile im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Schutzgebiete und Rastgebiete dürfen nicht angestrahlt werden.

4 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthalt.

5 Amphibien: Unmittelbar vor weiteren Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere in geeignete Grünlandbiotope auszusetzen, die Baulfläche mittels Amphibiensaun auszugrenzen und es hat eine Nachschube zu erfolgen.

6 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

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-14) 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 begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

2 Bodenverdrichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatrizen 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 Abfallabgraben (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 Bodenverfestigung genutzt werden.

5 Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschäden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der aktualisierten BbodSchV vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598) zu beachten.

Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer Zuordnung zu den jeweiligen Ergänzungsflächen spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden heftlichen 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 pflanzen, 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 bei Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum / 1 Schrägpflähe 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 Ergänzungsfläche sind zusätzlich die Festsetzungen nach §§ 2 und 3 maßgeblich.

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

Neuaufstellung  
Satzung der Gemeinde Klein Belitz  
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Belitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Kartengrundlage:  
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
mit Stand vom 08.09.2025  
Gemarkung Klein Belitz, Flur 1  
Lage-system: ETRS89/UTM zone 33N (EPSG-Code 5650)

Ziegeleweg 3  
19057 Schwerin  
info@bueror-sul.de  
www.bueror-sul.de

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Maßstab 1: 1000