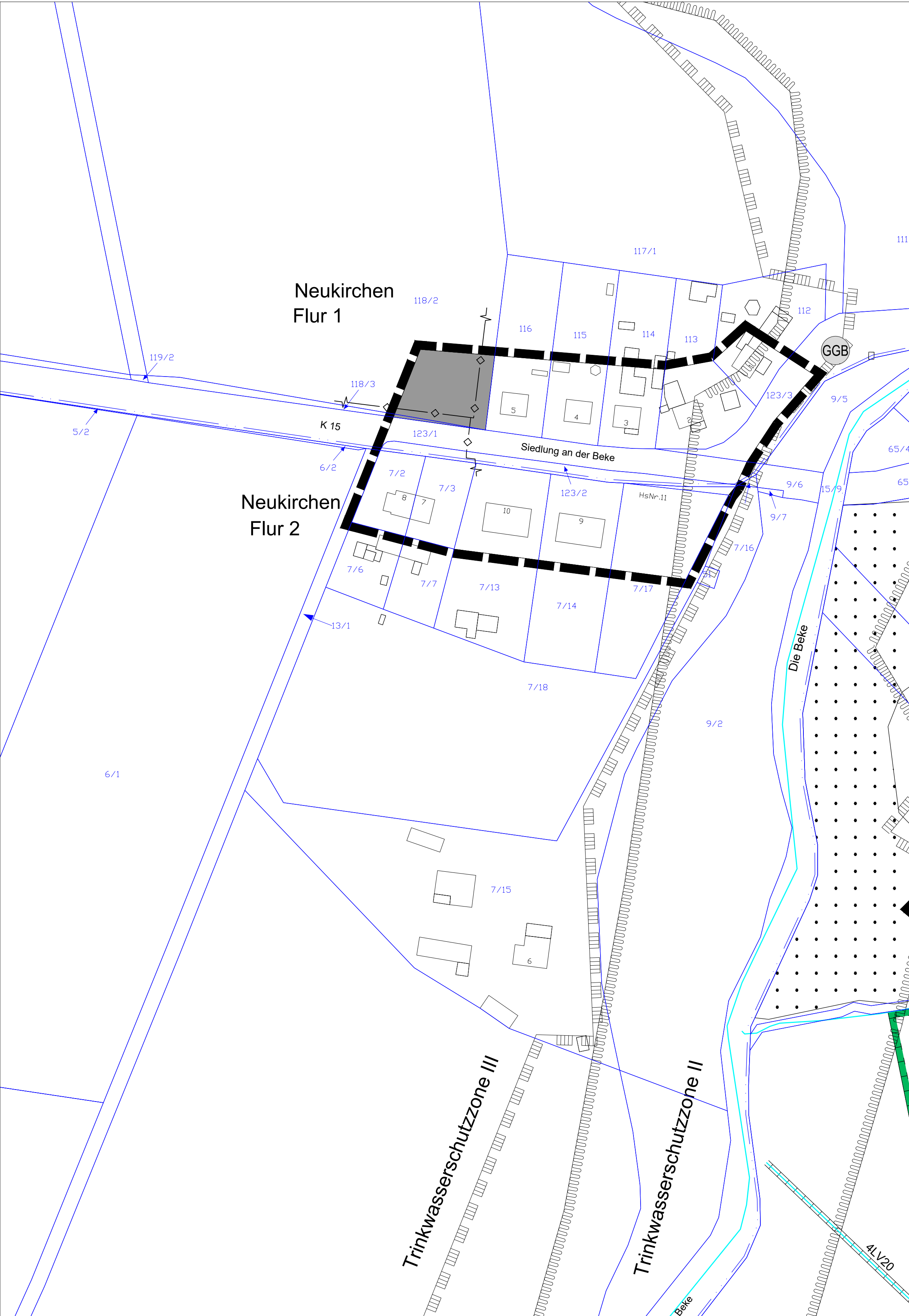
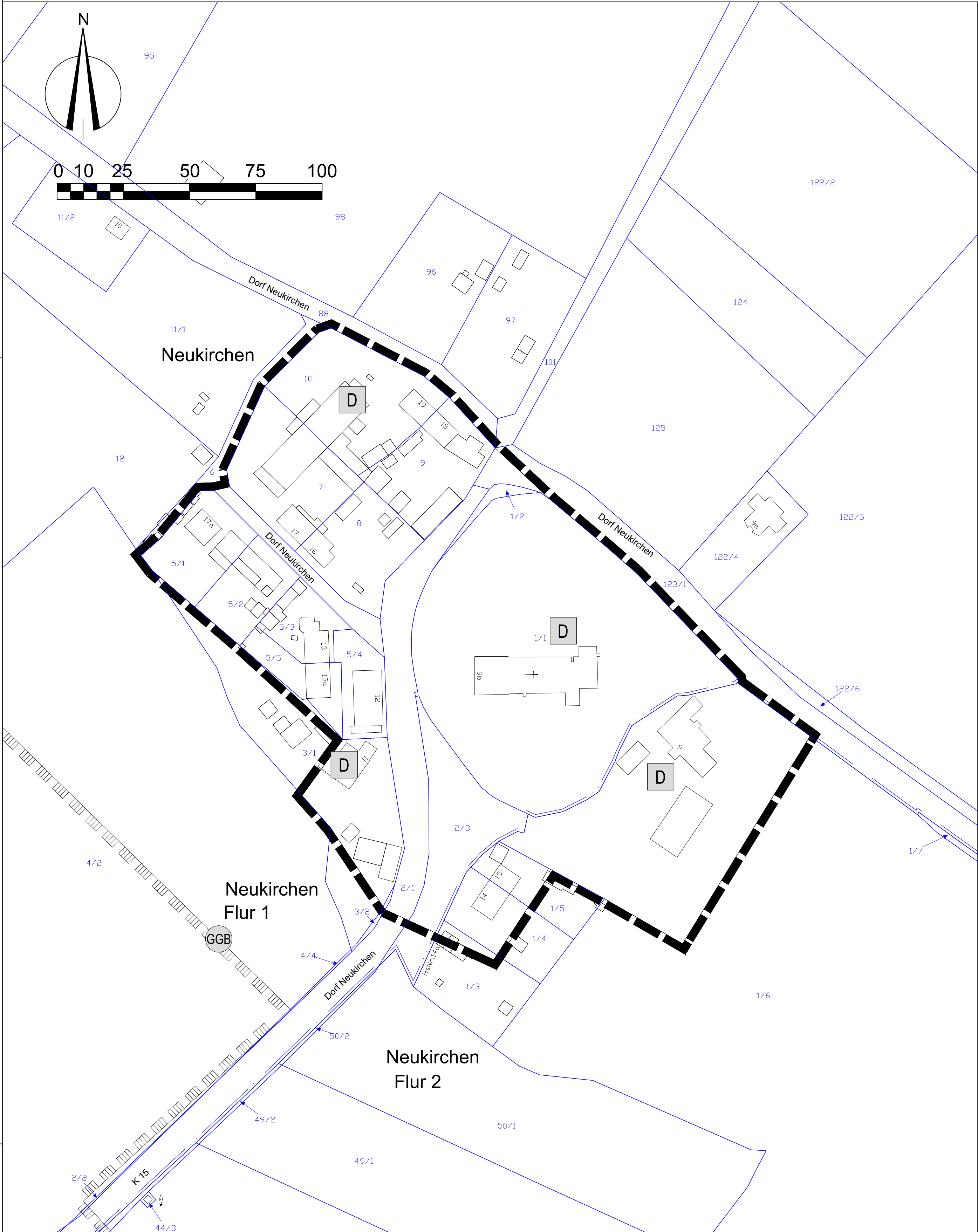


Satzung der Gemeinde Klein Belitz
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neukirchen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



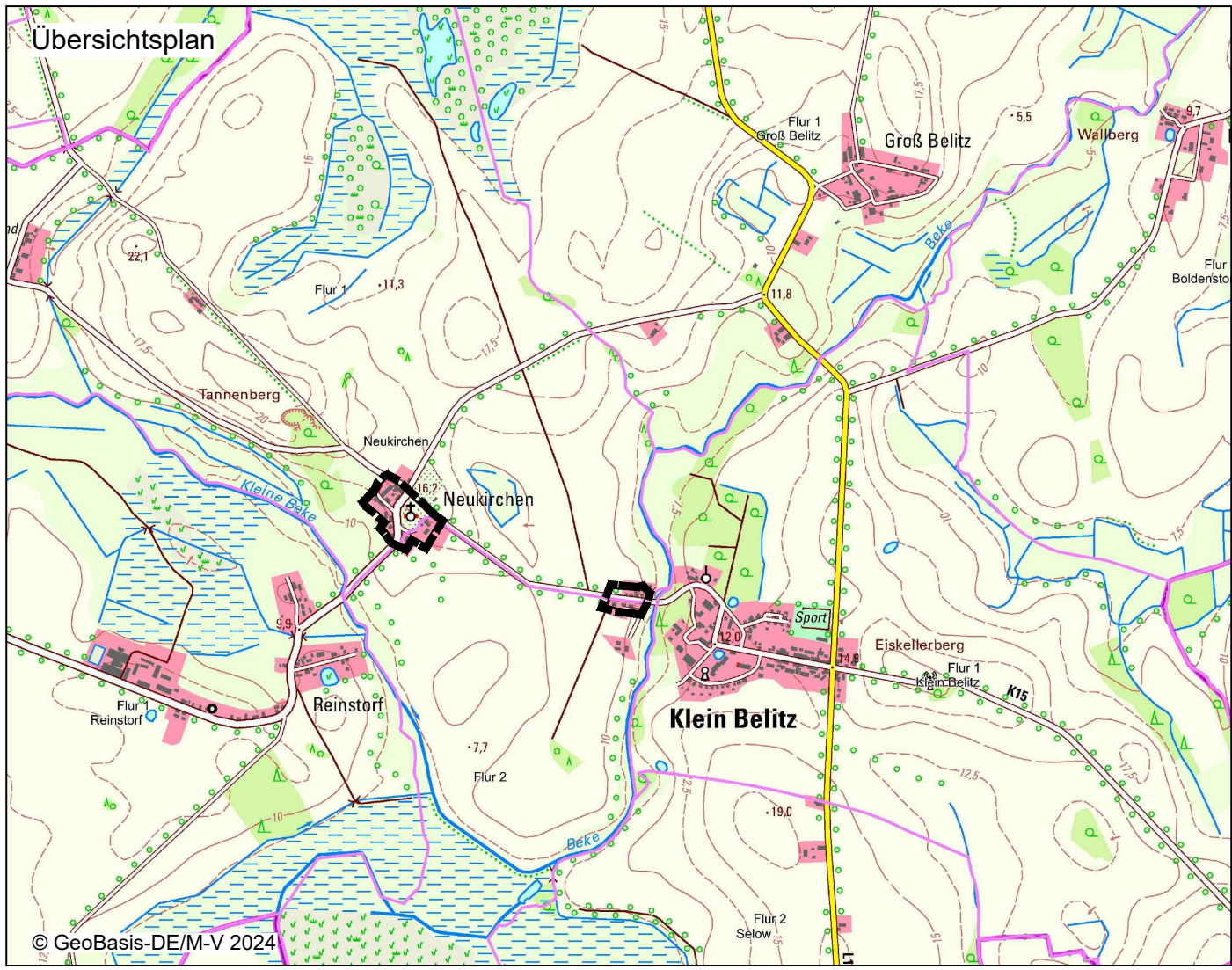
Verfahrensvermerke

1. 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 Website des Amtes Bützow-Land http://www.buetzow.de/.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 19.10.2023 beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2024 beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.
4. 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.
5. 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
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
6. 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.
7. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 09.09.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.
- Klein Belitz, 15.09.2025
- Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Belitz für den Ortsteil Neukirchen am 19.09.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Satzung 01.10.2025
- Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
9. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Klein Belitz für den Ortsteil Neukirchen wird hiermit ausgefertigt.
- Klein Belitz, 22.09.2025
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2025 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 10/2025 und auf der Website des Amtes auf der Website des Amtes Bützow-Land https://www.buetzow.de/ und auf dem zentralen Bauleitplanungsserver des Landes MV unter https://bplan.geodaten-mv.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Varietät 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 Neukirchen in Kraft.
- Klein Belitz, 08.10.2025
- Siegelabdruck Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 - Ergänzungsf lächen
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - GGB: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung
 - D: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Gewässer 2. Ordnung Graben
- Darstellung ohne Normcharakter
- Wohn-/Nebengebäude und Bauwerke
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Trinkwasserleitungen (ungefährer Verlauf)



Satzung der Gemeinde Klein Belitz
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Neukirchen
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 Neukirchen 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 Neukirchen 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 einer Außenbereichsfläche vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Ortsteil Neukirchen Übernahme aus der Satzung vom 14.03.1997 wird festgesetzt:
Je 50 m² (versiegelter) Grundfläche ist mindestens ein einheimischer und standorttypischer Laubbau in der Qualität Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Pro Baum sind > 6 m² an Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen. Eine zweijährige Entwicklungsperiode ist während dieser Zeit zu garantieren. Ausfallende Exemplare sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbstopfanzung) zu ersetzen.
Der erste zu pflanzende Baum ist aus der Liste Gehölzvorschläge großkronige Bäume auszuwählen. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume können aus der Liste des Hochstammobstes ausgewählt werden und sind an der Grundstücksausgrenze zur Landschaft, außerhalb der anliegenden Hecke, zu pflanzen.

Gehölzvorschläge großkronige Bäume:
Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Sommerlinde, Winterlinde, Walnuss, Stel-Eiche, Trauben-Eiche, Roßkastanie, Robinie

Hochstammobst:
Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascoynes Scharlachroter, GrahamsJubiläumapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzenapfel, Boikenapfel,
Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne,
Kirsche: Büttners Rote Kronenkirsche,
Pflaume: Mirabelle von Nancy, Hauszwetsche.
Die Verwendung von Wildobst oder alten lokale Sorten ist zulässig.

Der Anteil der Pflanzung von Sträuchern und Hecken wird auf 10% der Grundstücksgröße festgesetzt. Es sollen vorwiegend standorttypische Laubgehölze angepflanzt werden. Die Fläche ist mit diesen Pflanzungen zum offenen Landschaftsraum hin in Form einer dichten Wildhecke abzugrenzen. Diese Wildhecke sollte als 2-3 m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze angelegt werden, die aus Sträuchern besteht, in der aber auch Bäume gepflanzt werden können.

Gehölzvorschläge Sträucher:
Weißdorn, Crataegus monogyna
Gem. Schneeball, Viburnum opulus
Hasel, Corylus avellana
Eberesche, Sorbus aucuparia
Schlehe, Prunus spinosa
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Sal-Weide, Salix caprea
Gemeine Heckenrose, Rosa canina
Holz-Apfelbaum, Malus silvestris
Pfaffenhütchen, Enonymus europaea

§ 3
Inkrafttreten

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

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz
Wenn bei Erarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und den 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 entfällt 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).

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 Ergänzungsf lächen 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 Flurstücksgrenzen 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 auszusetzen, die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
5 Bei möglichen Erarbeiten 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.

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. Bestehende, 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.
3 Für die Ergänzungsf läche Neukirchen (Siedlung an der Beke) ist die Einhaltung des Alleebaumschutzes (keine Bebauung in der Kronentraufe + 1,5 m Wurzelschutzraum) auf Grundlage einer aktuellen Vermessung im Bauantrag nachzuweisen.

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 beerdigen, auf Meilen fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationsbodenschicht auf den zu begründenden 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 Bodenschuttmatten vorzuziehen.
3 Befestigte Flächen sind soweit möglich in verdickungsfähiger 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, 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 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:

- Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB-Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
- Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- 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 Schräggfahl je Heister zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 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 Ergänzungsf läche sind zusätzlich die Festsetzungen nach § 2 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 Neukirchen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS mit Stand vom 08.09.2025)
Gemarkung Neukirchen, Flur 1 und 2
Lage-system: ETRS89/UTM zone 33N (EPSG-Code 5650)

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Zugliefweg 3
19057 Schwenn
info@buero-sld.de
www.buero-sld.de

Maßstab 1 : 1000