

---

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur**

**Satzung der Gemeinde Klein Belitz  
Landkreis Rostock**

**zur Ergänzung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
„Groß Belitz“**

---

## **Inhalt**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsziel**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung, Umweltauswirkungen**
- 7. Fotos**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Klein Belitz hat 1996/1997 auf der Grundlage des § 34 Nr. 1 und Nr. 23 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Baugesetzbuches und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG eine „Abrundungssatzung für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen“ erarbeitet.

Die Satzung ist am 14.03.1997 in Kraft getreten.

Durch die Satzung wurde eine planungsrechtliche Ordnung für die genannten Ortslagen geschaffen.

Durch die Entwicklung in den vergangenen fast zwanzig Jahren ergeben sich einige angestrebte Änderungen.

Für die Ortslage Groß Belitz sollen diese auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als Ergänzungssatzung planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 13 Abs. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

Die Ausrichtung der Planzeichnung wird an die der Abrundungssatzung angepasst.

## **2. Planungsziel**

In der Ortslage Groß Belitz besteht weiterhin Interesse am Eigenheimbau.

Die durch die Satzung von 1997 bereitgestellten bebaubaren Grundstücke sind im wesentlichen ausgeschöpft bzw. stehen aktuell aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung.

Durch Flurstücksteilungen sind einige neue und neu zugeschnittenen Flurstücken entstanden.

Durch die Ergänzungssatzung sollen die neuen Flurstücke in Zuschnitt und Bezeichnung auch im Bereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung dargestellt werden.

Durch die Einbeziehung einer, durch die angrenzende Bebauung geprägten Fläche soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ergänzt und die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung des Ortes durch Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes geschaffen und der negativen demografischen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Zur Regelung der weiteren Entwicklung werden hier Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Ein Baufeld wurde festgelegt und unter Berücksichtigung der in der Ortslage vorhandenen Bebauung und auch mit Ausnahmeerteilung neu gebauten Wohngebäuden wurde die Mindestdachneigung mit 19° festgesetzt.

Das geplante Baugrundstück ordnet sich in die vorhandene lockere Bebauung am südwestlichen Ortsrand ein.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung für die Ortslagen „Groß Belitz“ bleibt erhalten.

Durch die Einarbeitung des aktuellen Katasterbestandes sind folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Groß Belitz betroffen:

121/4, 121/5, 122, 123/1, 123/2, 124, 125, 126, 127, 128, 129/1, 129/3, 129/4, 130, 131, 132, 133/1, 133/2, 134, 135, 138, 139, 140/1, 140/2, 141, 142, 143.

Davon sind die Wegeflurstücke

127, 129/4 und 131 sowie das Flurstück 126 unbebaut. Das Flurstück 131 umfasst neben den Wegen auch den zentralen Dorfplatz mit einem Teich. Die Fläche wurde in der Abrundungssatzung als Grünfläche festgesetzt.

Ergänzt werden soll der im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit dem nördlichen Teil des Flurstückes 137.

Die aktuelle Wegeführung stimmt in einigen Abschnitten nicht mehr mit den Wegeflurstücken überein z. B. südlich Flurstück 43, Flurstück 135 und 143.

### **4. Einzelfragen der Planung**

Auf der Grundlage §34 (4) Nr. 3 wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Auf der einbezogenen bisherigen Außenbereichsfläche (Teil von Flurstück 137) wird ein Baufeld festgesetzt. Der Abstand des Baufeldes zur vorderen Grundstücksgrenze wird unter Berücksichtigung der Flucht der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Bebauung mit 8,0 m gewählt.

Das Baufeld weist eine ausreichende Größe auf um eine Flexibilität in der möglichen Bebauung zu bewahren.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Es sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart des bisherigen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung einfügen.

Das Flurstück 137 wird in der Gesamtheit als Kleingarten mit Gemüseanbau und Geflügelauslauf genutzt. Es wurde mit einem Gartenhaus und verschiedenen Kleintierställen und Schuppen bebaut, die sich auf der einbezogenen nördlichen Grundstückshälfte konzentrieren.

Die einbezogene Fläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung MV-WSG-1938-08 „Warnow - Rostock“, Schutzzone III OW (Anlage 4).

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## **5. Ver- und Entsorgung**

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.

In der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption ist für Groß Belitz eine dezentrale Abwasserentsorgung vorgesehen.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist auf dem Grundstück eine abflusslose Sammelgrube bzw. biologische Kleinkläranlage zu errichten. Eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

Groß Belitz ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Trinkwasser wird vom Wasserwerk in Jürgenshagen geliefert.

## **6. Grünordnung, Umweltauswirkungen**

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und zur Zeit überwiegend als Kleingarten und zur Kleintierhaltung genutzt.

Groß Belitz ist überwiegend von ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzen Grünlandflächen des Niederungsbereiches der Beke und verbundener Gräben an.

Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird überwiegend durch die hinteren Grenzen der bebauten Grundstücke bzw. die Straßen- und Wegegrundstücke geprägt, da ab dieser die großflächige landwirtschaftliche Nutzung beginnt. Diese Grenzen liegen deutlich außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Die Grenze zwischen der kleinteiligen Nutzung mit Grünland, Gärten, Gehölzen und der freien Ackerfläche dominiert gegenüber der die Bebauung regelnden Geltungsbereichsgrenze der Satzung.

Im Südwesten wird das Landschaftsbild von der lockeren Bebauung mit Einzelgehöften entlang der Bützower Straße bestimmt.

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung eines Teils von Flurstück 137 kann nicht abgeleitet werden.

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden. (Anlage 1).

Südlich von Groß Belitz verläuft beidseitig der „Beke“ das FFH Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“.

Die Ortslage und auch der einbezogene Flurstücksteil von Flurstück 137 liegen außerhalb des FFH Gebietes (Anlage 3).

Eine unmittelbare Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Eine grundsätzliche Nutzungsänderung der angrenzenden Grundstücksteile (Kleingarten, Weide, Kleintierhaltung) ist nicht zu erwarten.

Mittelbare Wirkungen in Bezug auf eine Verschlechterung durch die Ergänzungssatzung können daher ausgeschlossen werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Europäische Vogelschutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung von Groß Belitz nicht vorhanden.

Ca. 2,2 km nordöstlich von Groß Belitz beginnt das Landschaftsschutzgebiet L 139 „Bekeniederung“ (Anlage 2).

Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes können ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete sind in der Nähe von Groß Belitz nicht vorhanden (Anlage 2).

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung stellt durch die dann mögliche Bebauung einen Eingriff gemäß § 12 (1) Nr. 11 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V vom 23.02.2010) in Verbindung mit dem § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar, der auszugleichen ist.

Der Eingriff ergibt sich aus Biotopverlust und Versiegelung.

Der Geltungsbereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebiete wird vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Wesentliche mittelbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Durch die Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit geschaffen auf der einbezogenen Fläche ein Eigenheim zu errichten.

Unter Berücksichtigung einer mittleren Größe und der bereits vorhandenen Versiegelung durch Garten- und Gewächshaus sowie verschiedene Schuppen wurde für die weitere Berechnung von einer zusätzlichen Versiegelung von 150 m<sup>2</sup> ausgegangen.

In Bezug auf den potentiellen Ausgleich gelten für die durch die Ergänzungssatzung einbezogene Fläche im Sinne der Gleichbehandlung der Festsetzungen der rechtskräftigen Abrundungssatzung.

- U. a. - je 50 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ein einheimischen standortgerechten Laubbaum pflanzen.
- an der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft ist eine aus standorttypischen Gehölzen bestehende Wildhecke anzulegen.

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

### **Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen**

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

- Biotoptyp

Die durch die Ergänzungssatzung einbezogene Teilfläche von Flurstück 137 wird im vorderen, an die Straße angrenzenden Teil als Blumen- und Gemüsegarten mit Rasenfläche und im hinteren Teil als Auslauf für Geflügel genutzt.

Ein an Flurstück 138 angrenzender Bereich wird als Ackerland genutzt.

Die Teilflächen wurden entsprechend Anlage 9 den Biotoptypen

- 13.8.3 „Nutzgarten“
- 9.3.2 „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ und
- 12.1.1 „Sandacker“

zugeordnet.

Die Grenzen zwischen den Nutzungsarten wechseln. Die gesamte einbezogene Fläche wurde zu 50 % dem Grünland zu 25 % den Nutzgarten und zu 25 % dem Acker zugeteilt.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis

Es wurde gemäß Anlage 9 für Biotoptyp 9.3.2 die Wertstufe 1 zugeordnet.

Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Fläche gemäß Tabelle 2 mit dem Wert 1 festgesetzt.

Für Biotoptyp 13.1.1 wurde die Wertstufe 1 und ein Kompensationserfordernis von 1,0 festgesetzt.

Für Biotoptyp 13.8.3 wurde die Wertstufe 0 und ein Kompensationserfordernis von 0,5 festgesetzt.

- Versiegelung

für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.

- Freiraumbeeinträchtigung

Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung und des öffentlichen Weges ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.

- Abstand zur vorh. Bebauung < 50 m, Faktor 0,75

Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

Tab. 1 **Ergänzungssatzung Groß Belitz**  
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1 Biotoptyp gem. Anlage 9	2 Flächenverbrauch		4 Wertstufe gem. Anl. 9	5 Kompens.erf. gem.Tab.2	6 Zuschlag Versiegel.	7 Freiraumbeeintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	8 Kompensationserfordernis ges. aus Spalten (5 + 6) * 7	9 Flächen- äquivalent ha
	durch	ha						
Nutzgarten 13.8.3	Bebauung 38	0,004	0	0,5	0,5	0,75	0,75	0,003
Intensivgrünland auf Mineralstandorten 9.3.2	Bebauung 38	0,004	1	1,0	0,5	0,75	1,13	0,005
Sandacker 12.1.1	Bebauung 75	0,008	1	1,0	0,5	0,75	1,13	0,009
								<b>0,017</b>

## geplante Maßnahmen zur Kompensation

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der rechtskräftigen Abrundungssatzung die auch für die einbezogene Fläche gelten, ist als Ausgleich

die Anpflanzung von 3 Stück heimischen Starkbäumen

(Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) geplant.

Weiterhin soll an der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft eine Wildhecke angelegt werden. Es wird von einer 3-reihigen Feldhecke ausgegangen.

Die Anpflanzung erfolgt in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode.

- Kompensationsmaßnahme “Baumpflanzung”

Großbäume StU 14-16 cm

Wertstufe gemäß Anlage 11, Nr. 5 = 2

- Kompensationswertzahl

gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,0

- Wirkungsfaktor

reduziert auf 0,8, da die Pflanzung auf dem einbezogenen Flurstück geplant ist.

- Kompensationsmaßnahme “Wildheckenpflanzung 3-reihig”

heimische, standorttypische Arten entsprechend Festsetzung Teil B der rechtskräftigen Satzung,

Wertstufe gemäß Anlage 11, Nr. 4 = 2

- Kompensationswertzahl

gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,0

- Wirkungsfaktor 1,0

**Tab. 2** Ergänzungssatzung Groß Belitz  
Geplante Massnahmen für die Kompensation

1	2	3	4	5	6	7	
Kompensationsmaßnahme	Fläche		Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem.Tab.2	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent ha
		ha					
Baumpflanzung	3 Bäume	0,008	5	2	2,0	0,8	0,012
Heckenpflanzung 3-reihig	10,0 m * 6,0 m	0,006	4	2	2,5	1	0,015
							<u>0,027</u>

**Bilanz**

Kompensationsbedarf	0,017 ha
Kompensationsmaßnahmen	<u>0,027 ha</u>
<b>Bilanz</b>	<b>+ 0,010 ha</b>

Die durch Festsetzungen der Abrundungssatzung auch im Bereich der Ergänzungssatzung zu realisierenden Maßnahmen sind geeignet und ausreichend den Eingriff auszugleichen.

Mai 2016

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 10.05.16..... gebilligt.

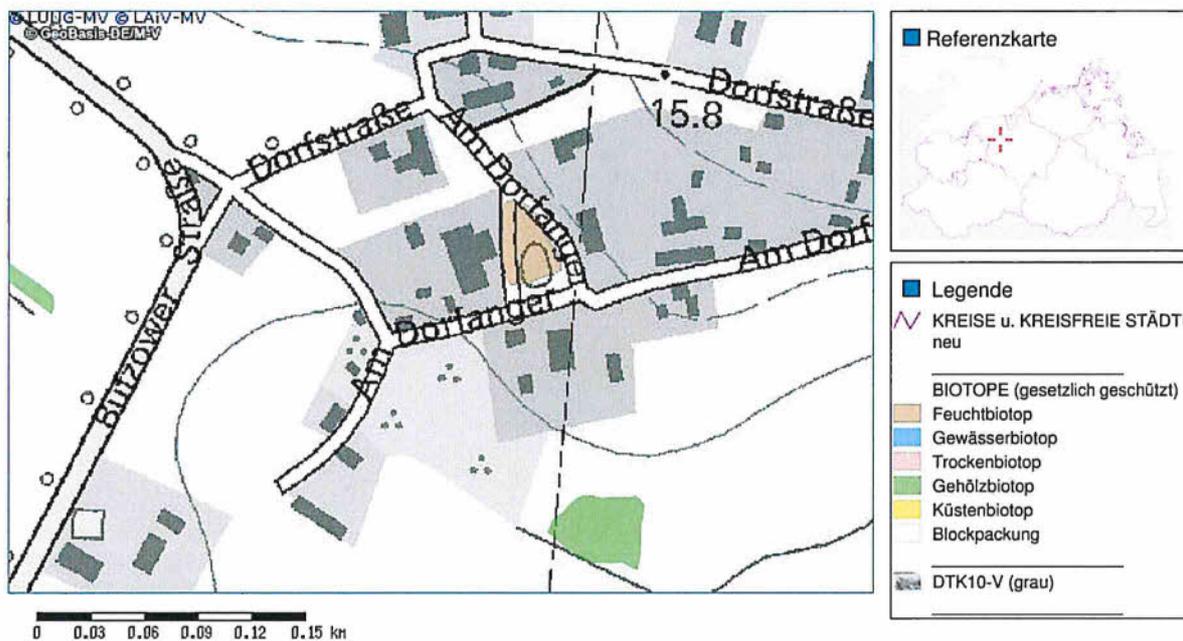
Klein Belitz, den 12.09.2022

  
Bürgermeister



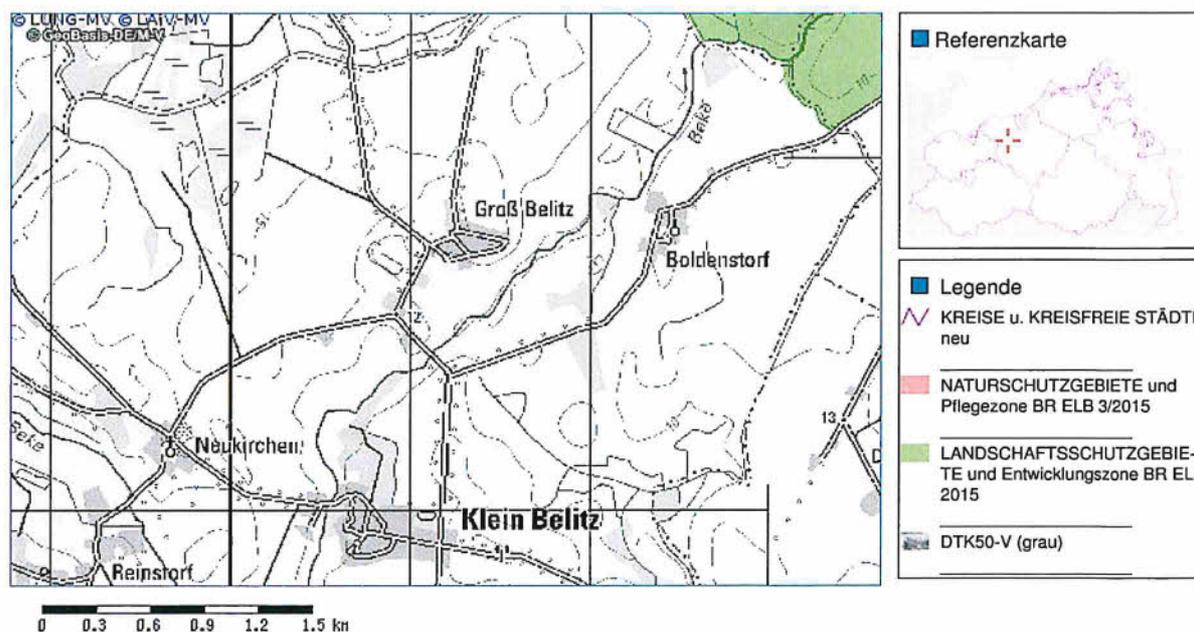
## Anlage 1 gesetzlich geschützte Biotope in Groß Belitz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



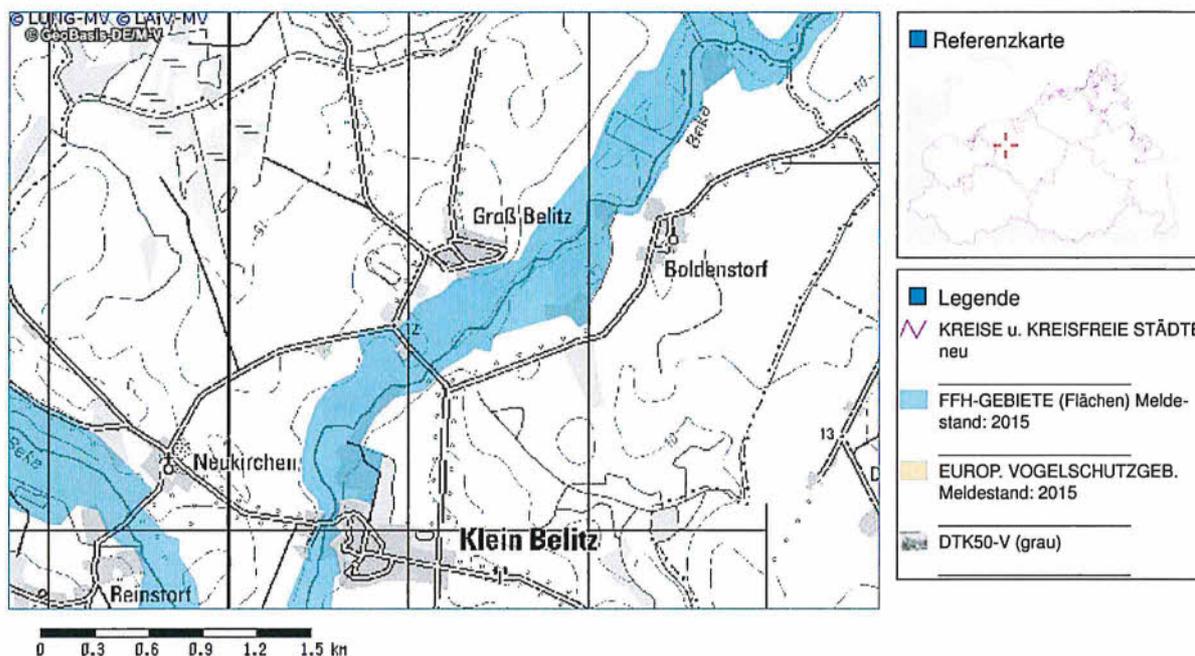
## Anlage 2 Landschaftsschutzgebiet L 139 „Bekeniederung“ im Bereich Groß Belitz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

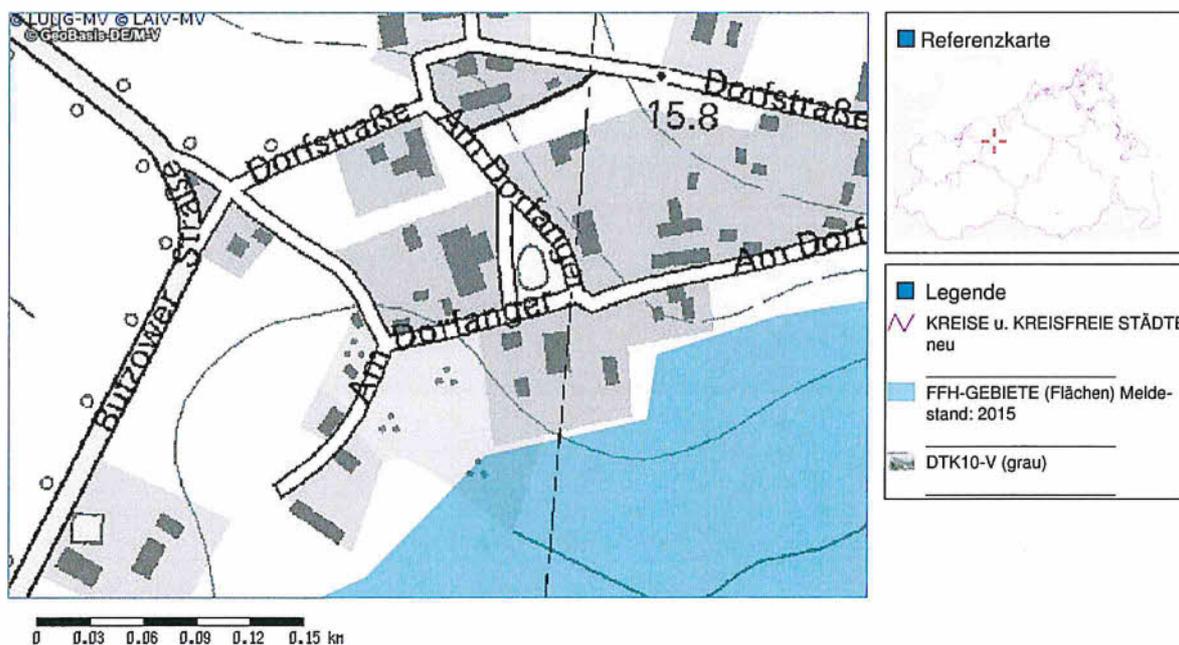


# Anlage 3 Fläche der FFH Gebietes DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüsse“ im Bereich Groß Belitz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

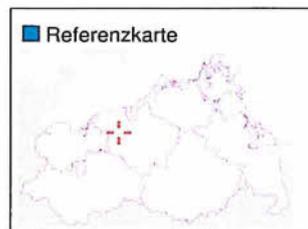
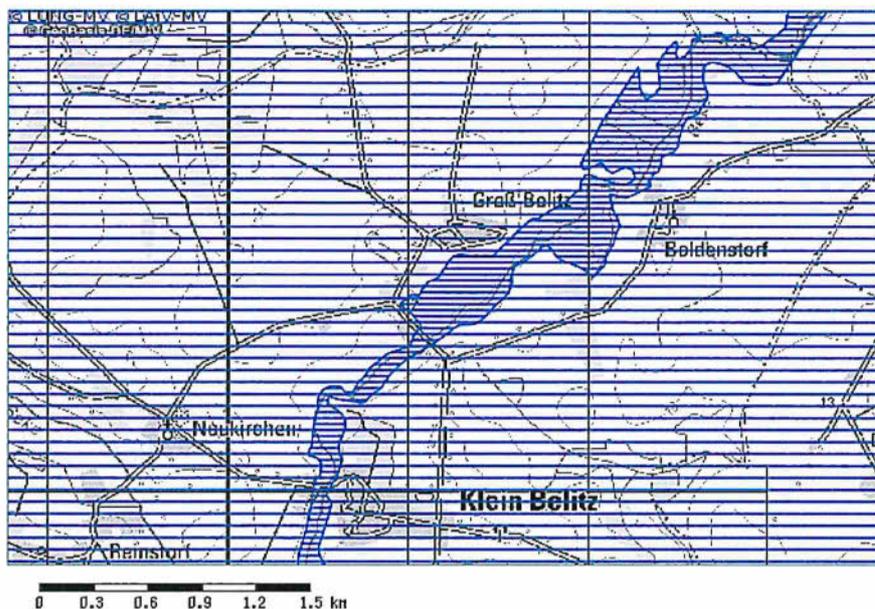


Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



# Anlage 4 Wasserschutzgebiet MV - WSG-1938-08 Warnow - Rostock im Bereich Groß Belitz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



**Legende**

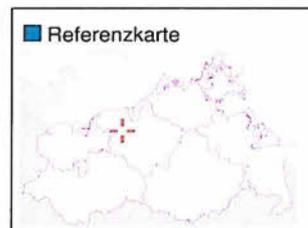
KREISE u. KREISFREIE STÄDTE neu

Wasserschutzgebiete:

- I GW
- II GW
- III/IIIA GW
- IIIB GW
- IV GW
- II OW
- III OW
- II GW Vorbehalt
- III GW Vorbehalt

DTK50-V (grau)

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



**Legende**

KREISE u. KREISFREIE STÄDTE neu

Wasserschutzgebiete:

- I GW
- II GW
- III/IIIA GW
- IIIB GW
- IV GW
- II OW
- III OW
- II GW Vorbehalt
- III GW Vorbehalt

DTK10-V (grau)

## 7. Fotos



Straße zwischen Flurstück 135 (links) und 137 (rechts)



Blick auf Flurstück 137 aus nordwestlicher Richtung



Blick über Flurstück 137 in Richtung der Bebauung von Flurstück 138



Garten- und Gewächshaus auf Flurstück 137