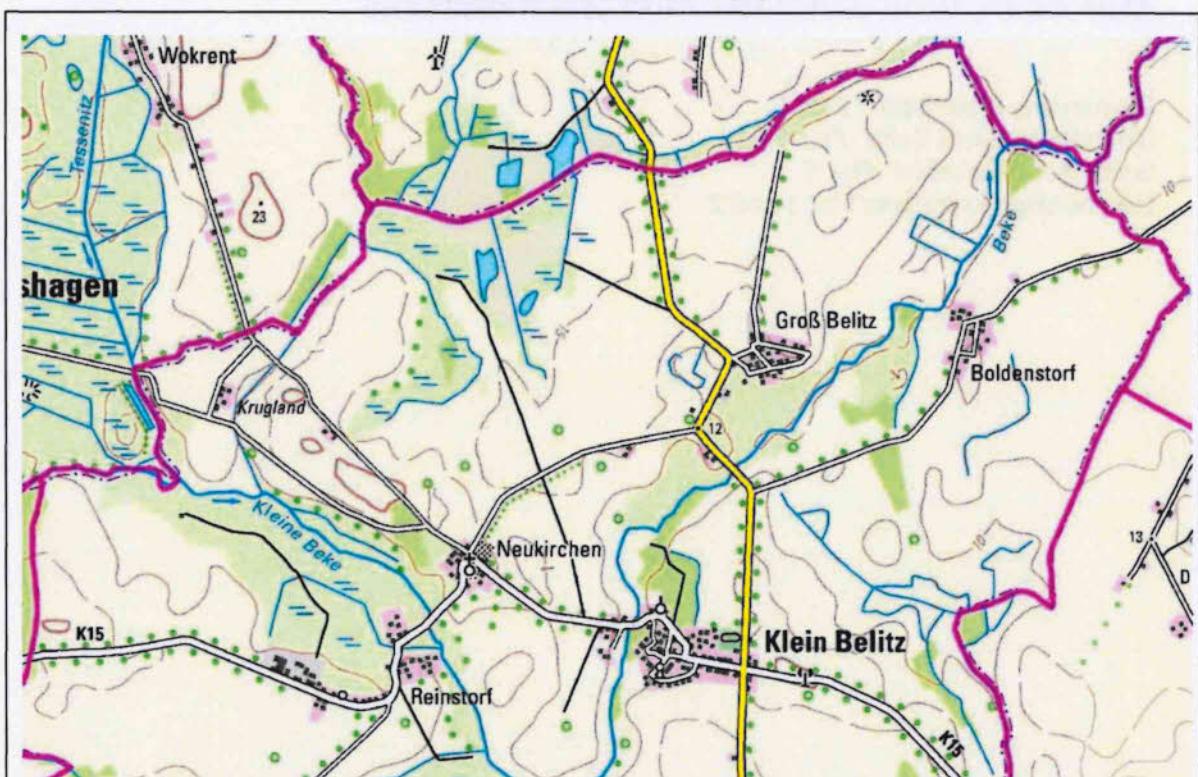


GEMEINDE KLEIN BELITZ

AMT BÜTZOW-LAND
LANDKREIS ROSTOCK



**Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen für
die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen
gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

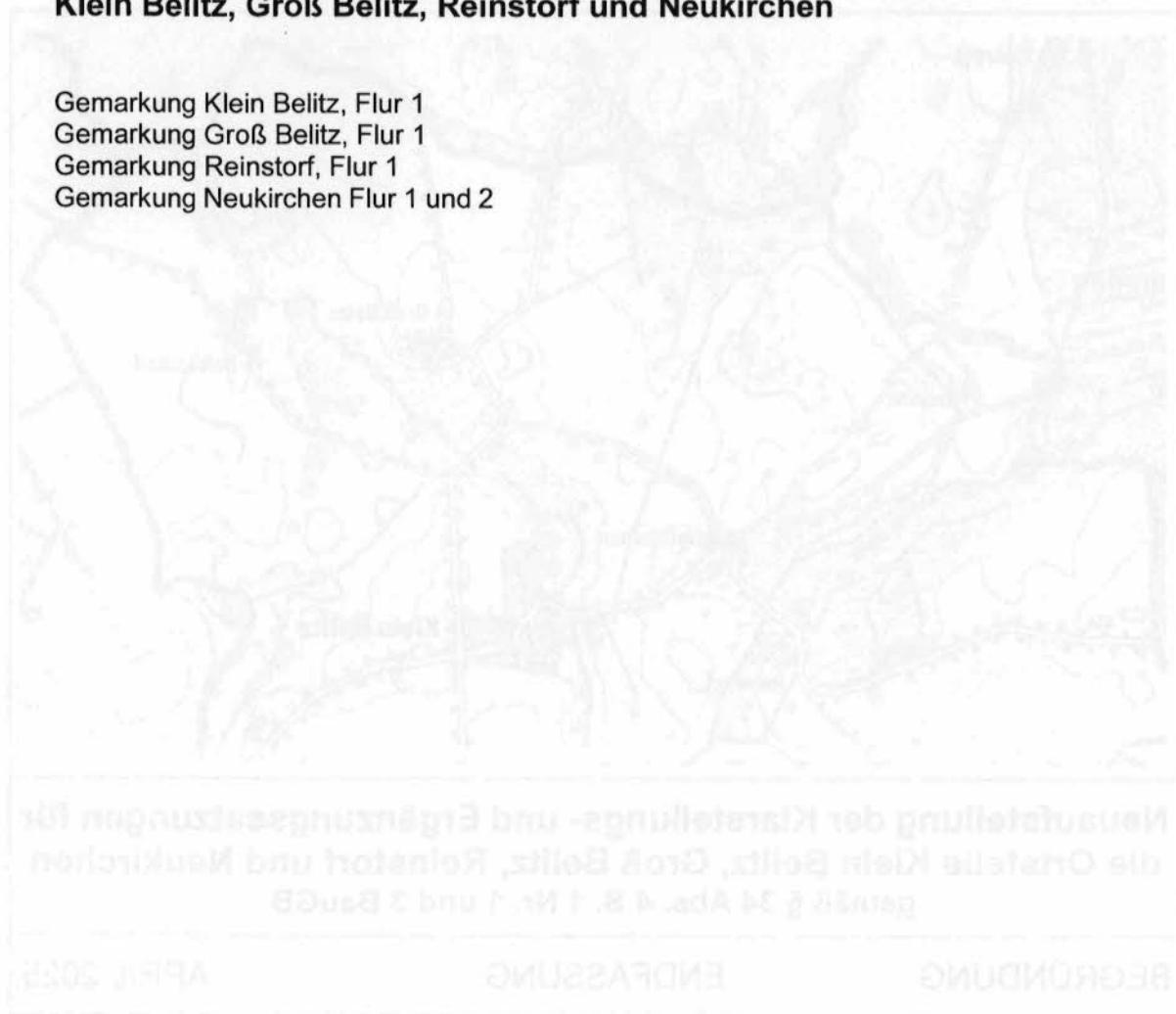
APRIL 2025

Begründung zur Neuaufstellung der Satzungen

der Gemeinde Klein Belitz
über die

Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen

Gemarkung Klein Belitz, Flur 1
Gemarkung Groß Belitz, Flur 1
Gemarkung Reinstorf, Flur 1
Gemarkung Neukirchen Flur 1 und 2



Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen der Gemeinde Klein Belitz für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen

APRIL 2025

ENDFASSUNG

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Verfahren	6
1.4 Territoriale Einordnung / Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen	7
1.5 Bestand	7
2. Übergeordnete Planungen	13
2.1 Raumordnung und Landesplanung	13
2.2 Flächennutzungsplan.....	14
3. Inhalt und Festsetzungen	14
3.1 Klarstellung des Innenbereichs	14
3.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen	16
3.3 Zulässigkeit von Vorhaben.....	18
3.4 Zuordnungsfestsetzung	18
3.5 Ver- und Entsorgung.....	18
4. Umweltbelange	19
4.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	19
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	35
4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	38
5. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	44
6. Nachrichtliche Übernahmen.....	45
7. Hinweise.....	46

Anlagen:

- Dipl.-Ing. Kersten Jensen - Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, März 2024
- Planungsanzeige – Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen der Gemeinde Klein Belitz für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Klein Belitz hat bereits im Jahr 1996 eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen aufgestellt, um auf vorliegende Bauvoranfragen und Bauanträge zu reagieren und entsprechendes Baurecht zu schaffen. Hierbei wurden die Grenzen des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich festgesetzt und einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Diese Satzung ist am 14.03.1997 rechtsverbindlich geworden. Am 08.09.2022 ist zudem die eigenständige Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Belitz in Kraft getreten, mit der ein einzelnes Außenbereichsgrundstück am südwestlichen Ortsrand in den Innenbereich einbezogen wurde.

Aufgrund der veralteten Kartengrundlage, die hinsichtlich des Flurstückbestands und der städtebaulich relevanten Gebäude stark vom aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters abweicht, sind die Beurteilung von Baugesuchen erschwert und die die Satzungsgrenzen teilweise nicht mehr klar nachvollziehbar. Mit der vorliegenden Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen möchte die Gemeinde Klein Belitz daher bei der Festlegung der Satzungsgrenzen auf ein aktuelles Liegenschaftskataster als Kartengrundlage abstellen. Im Rahmen der durch die Landes- und Regionalplanung beschränkten Eigenentwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum sollen zudem neue Wohnbauplätze angeboten werden. Vor dem Hintergrund der planerischen Grundsätze „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ soll die Neuausweisung von Siedlungsflächen reduziert und Innenentwicklungspotenziale prioritär genutzt werden. Ehemalige Baulücken in den Ortsteilen der Gemeinde sind jedoch mittlerweile fast vollständig bebaut worden, so dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten des bestehenden Innenbereichs im Wesentlichen ausgeschöpft sind oder vereinzelt durch eigentumsrechtliche Zwänge begrenzt werden. Im Ortsteil Klein Belitz lag bisher eine bestehende Baulücke an der Speicherstraße außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Abrundungssatzung. Nach bauplanungsrechtlicher Beurteilung ist diese aber dem Innenbereich zuzurechnen und wird somit im Zuge der Satzungsneuaufstellung als Außenbereichsfläche klargestellt. Ein Innenentwicklungspotenzial soll zudem im Ortsteil Klein Belitz durch die Aufhebung einer Grünflächenfestlegung im Bereich Speicher-/Schulstraße freigegeben werden, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von bis zu 2 Baugrundstücken zu schaffen. Eine weitere innerörtliche Grünfläche besteht im Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses. Als Teil des ehemaligen Gutshofes hat diese aber wesentliche Bedeutung für das Ortsbild und sollte als ortsbildtypische Struktur erhalten werden, so dass hier und auch im Weiteren keine Innenentwicklungspotenziale bestehen. Zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs sollen mit der vorliegenden Satzung daher in Ergänzung zum vorgenannten innerörtlichen Potenzial an die Ortslagen angrenzende Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, die durch bestehende benachbarte Bebauung bereits geprägt sind. Entsprechende Flächen werden seitens der Gemeinde in den Ortsteilen Klein Belitz (im Südwesten an der Schulstraße), Groß Belitz (im Süden Am Dorfanger sowie im Osten an der Dorfstraße) und Reinstorf (im Süden an der Dorfstraße sowie im Norden am Wiesenweg) gesehen. In Groß Belitz soll zudem eine ehemals bebaute Fläche aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung entlassen werden, da die Fortführung einer Innenbereichsnutzung hier aufgegeben wurde und auch aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs und den damit im Zusammenhang stehenden immissionsschutzrechtlichen Belangen nicht zu erwarten ist. Des Weiteren werden mit der Neuaufstellung der Satzung fehlerhafte Abgrenzungen zwischen Innen- und Außenbereich korrigiert. Dies betrifft mit Wohnhäusern bebaute Bereiche, die klar den jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Klein Belitz, Reinstorf und Neukirchen zuzuordnen sind, aber bei Aufstellung der ursprünglichen Satzung irrtümlicherweise nicht entsprechende Berücksichtigung gefunden haben.

Mit der Satzungsneuaufstellung stellt die Gemeinde Klein Belitz den Innenbereich der Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte neu klar und bezieht neue Ergänzungsfächen in den Geltungsbereich mit ein.
Begründung

Stand: Endfassung / April 2025

Mit der Neuaufstellung wird die Ursprungssatzung vom 14.03.1997 aufgehoben. Die mit der Ursprungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG 1993 einbezogenen Außenbereichsflächen sind fast ausnahmslos bebaut. Die bebauten Flächen nehmen am Bebauungszusammenhang der jeweiligen Ortsteile teil und werden mit der Neufassung der Satzung daher als Innenbereich klargestellt. Eine BauGB-MaßnahmenG-Fläche im Ortsteil Neukirchen (Siedlung zur Beke) ist gegenwärtig noch unbebaut. Da die Ursprungssatzung mit der Neufassung untergeht und eine Klarstellung der unbebauten Fläche als Innenbereich ausscheidet, erfolgt die Festlegung als Ergänzungsfäche. Unter Berücksichtigung des auf Grundlage der Ursprungssatzung bestehenden Baurechts erfolgt jedoch im Rahmen der Neuaufstellung keine Neubewertung der Fläche, so dass diese einschließlich der sie betreffenden Festsetzungen in die neue Satzung übernommen wird. Die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Belitz vom 08.09.2022 behält ihre Gültigkeit. Die betreffende Ergänzungsfäche ist noch unbebaut und nimmt gegenwärtig nicht am Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB teil. Für diesen Bereich kann daher ebenfalls keine Klarstellung erfolgen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird jedoch nachrichtlich in die Satzung des betreffenden Ortsteiles übernommen.

Die mit der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1997 festgelegten Innenbereichs- bzw. Ergänzungsfächen sind fast vollständig bebaut, so dass sich nach mehr als 20 Jahren das Erfordernis zur Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt, um weitere Wohnbauflächen zu entwickeln bzw. dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich zuzuordnen. Für die Wohnbauflächenentwicklung auf den betreffenden Flächen stellt die vorliegende Satzung eine erforderliche baurechtliche Genehmigungsgrundlage und verhältnismäßiges Mittel zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielstellung dar.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die materielle Voraussetzung für die Aufstellung von städtebaulichen Satzungen bildet § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB. Über eine Klarstellungssatzung können Gemeinden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen. Über eine Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist Voraussetzung, dass:

- die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind,
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind.

Die genannten Voraussetzungen sind für die vorliegenden Satzungen der Gemeinde Klein Belitz gegeben.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für Ergänzungsfächen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB erfolgt die Neuaufstellung der Satzungen mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1.3 Verfahren

Die Neuaufstellung der Satzungen für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen erfolgt gesammelt in einem vereinfachten Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Für die Satzungen der zuvor genannten Ortsteile werden im Gegensatz zur Ursprungssatzung jedoch separate Planurkunden ausgefertigt.

Die Gemeindevorstand 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/>.

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 Gemeindevorstand hat am 07.05.2024 beschlossen, die Entwürfe der Satzungen 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.

Die Entwürfe der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wurden 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.

Die Gemeindevorstand hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 09.09.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen wurden am 09.09.2025 von der Gemeindevorstand als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

1.4 Territoriale Einordnung / Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Gemeinde Klein Belitz liegt im Osten des Landkreises Rostock und besteht gemäß Hauptsatzung aus den Ortsteilen Boldenstorf, Friedrichshof, Groß Belitz, Klein Belitz, Neukirchen, Passin, Reinstorf und Selow. Sie wird vom Amt Bützow-Land mit Sitz in Bützow verwaltet. Umliegend grenzen die Gemeinden Bernitt, Penzin, Jürgenshagen, die Stadt Bützow (alle Amt Bützow-Land), die Gemeinden Vorbeck, Bröbberow, die Stadt Schwaan (alle Amt Schwaan) sowie die amtsfreie Gemeinde Satow an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 39,14 km² auf die sich 827 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2023¹).

Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Bereich zwischen der Stadt Bützow im Süden, der Landesstraße L11 im Westen, der Autobahn A 20 im Norden sowie der Stadt Schwaan im Osten. Das südliche Gemeindegebiet reicht bis in die Warnow-Niederung hinein. Das Gelände steigt bei Selow auf bis ca. 30 m an, um dann in westliche und nördliche Richtung wieder leicht abzufallen und in die Niederungsbereiche des Plagengrabens sowie der Beke überzugehen. Damit zeigt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit *Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz* zugehörig. Die Gemeinde wird durch eine zentrale Erschließungsachse aus den Landesstraßen L 131 und L 133 erschlossen und ist hierüber an die Grundzentren Schwaan und Bützow in jeweils nur etwa 5 km Entfernung angebunden. Westlich des Gemeindegebietes verläuft die Landesstraße L 11, die einen Zubringer zur nahegelegenen Autobahnanschlussstelle bei Jürgenshagen darstellt.

Die Geltungsbereiche der jeweiligen Satzungen betreffen die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen. Die weiteren oben genannten Ortsteile der Gemeinde sind nicht Gegenstand der Neuaufstellung. Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen sowie die Lage der Ergänzungsflächen können den jeweiligen Planzeichnungen entnommen werden.

1.5 Bestand

Die Bestandsbeschreibung beschränkt sich auf die von der Neuaufstellung betroffenen Ortsteile und hier insbesondere auf die neu einzubeziehenden Flächen.

Klein Belitz

Klein Belitz stellt den Hauptort der Gemeinde dar. Als zentrale Erschließungsachse verläuft die Hauptstraße (Kreisstraße K15) durch den Ort, der sich zwischen der Landesstraße L131 im Osten und der Beke im Westen erstreckt. Der Ort ist überwiegend von Ackerflächen umgeben, lediglich im Nordwesten begrenzen Waldflächen die bebaute Ortslage.

Ergänzungsfläche:

Eine in den Innenbereich von Klein Belitz einzubeziehende Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand (Flurstücke 39/36, 39/37 und 39/38, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz) und stellt sich als aufgelassene Gartenfläche mit einem Saum von Siedlungsgehölzen im Westen, Norden und Westen dar. In der Fläche sind einzelne Obstgehölze vorhanden. Erschlossen wird die Fläche über die östlich anliegende Schulstraße. Im Westen hinter dem grenzständigen Gehölzstreifen und dem hier ebenfalls befindlichen Gewässer 2. Ordnung (4LV20/alt) schließt sich die Offenlandschaft mit einer Dauergrünlandfläche als Teil des Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Beketal mit Zuflüssen“ an. Im Übrigen grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Klarstellungsflächen:

Eine Klarstellungsfläche befindet sich im östlichen Abschnitt der Speicherstraße (Flurstücke 61

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023
Begründung

und 62, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Diese stellt sich teils als aufgelassene Gartenfläche mit einzelнем Gehölzbestand sowie einem kleinen Schuppen, teils als landschaftsgärtnerisch gestaltete Grünfläche dar. Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist in der Ursprungssatzung als Grünfläche festgesetzt. Über beide Flurstücke der Klarstellungsfläche verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Diese berechtigt den WAZ in einem Schutzstreifen von 4 m Breite gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können. Dazu gehört u. a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Die zweite Klarstellungsfläche ist weiter nördlich an der Speicherstraße lokalisiert (Flurstücke 65/2, 66/2 und 67/4, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Beim nördlichen Teilbereich (Flurstück 67/4) handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngrundstück. Südlich hiervon schließt sich ein unbebauter brachliegender Teilbereich mit beginnendem Gehölzaufwuchs an, der wie im Norden auch im Süden durch ein bestehendes Wohngrundstück begrenzt wird. Die zweite Klarstellungsfläche befindet sich außerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung, kann in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation aber dem unbeplanten Innenbereich zugerechnet werden.

Die dritte Klarstellungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Klein Belitz und liegt hier unmittelbar an der Landesstraße L 131 an (Flurstück 172/2, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Das Flurstück stellt sich als Wohngrundstück mit Nebengebäude und dem südlich hiervon liegenden Wohngebäude dar. Die betreffende Teilfläche befindet sich außerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung, ist in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation aber dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

Die Klarstellungsflächen sind im Folgenden detailliert beschrieben.

Flurstück 62, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz
Die Klarstellungsfläche befindet sich im Süden des Ortsteiles Klein Belitz. Sie besteht aus einer unregelmäßig geformten Fläche von ca. 1.000 m² und ist von einer Reihe von Bäumen und Sträuchern umgeben. Die Fläche ist weitgehend unbewachsen und zeigt Spuren eines ehemaligen Gartens.

Flurstück 65/2, 66/2 und 67/4, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz
Die Klarstellungsfläche befindet sich im Norden des Ortsteiles Klein Belitz. Sie besteht aus drei benachbarten Flurstücken, die zusammen eine Fläche von ca. 1.500 m² umfassen. Die Flächen sind weitgehend unbewachsen und zeigen Spuren eines ehemaligen Gartens. Die Flächen sind von einer Reihe von Bäumen und Sträuchern umgeben.

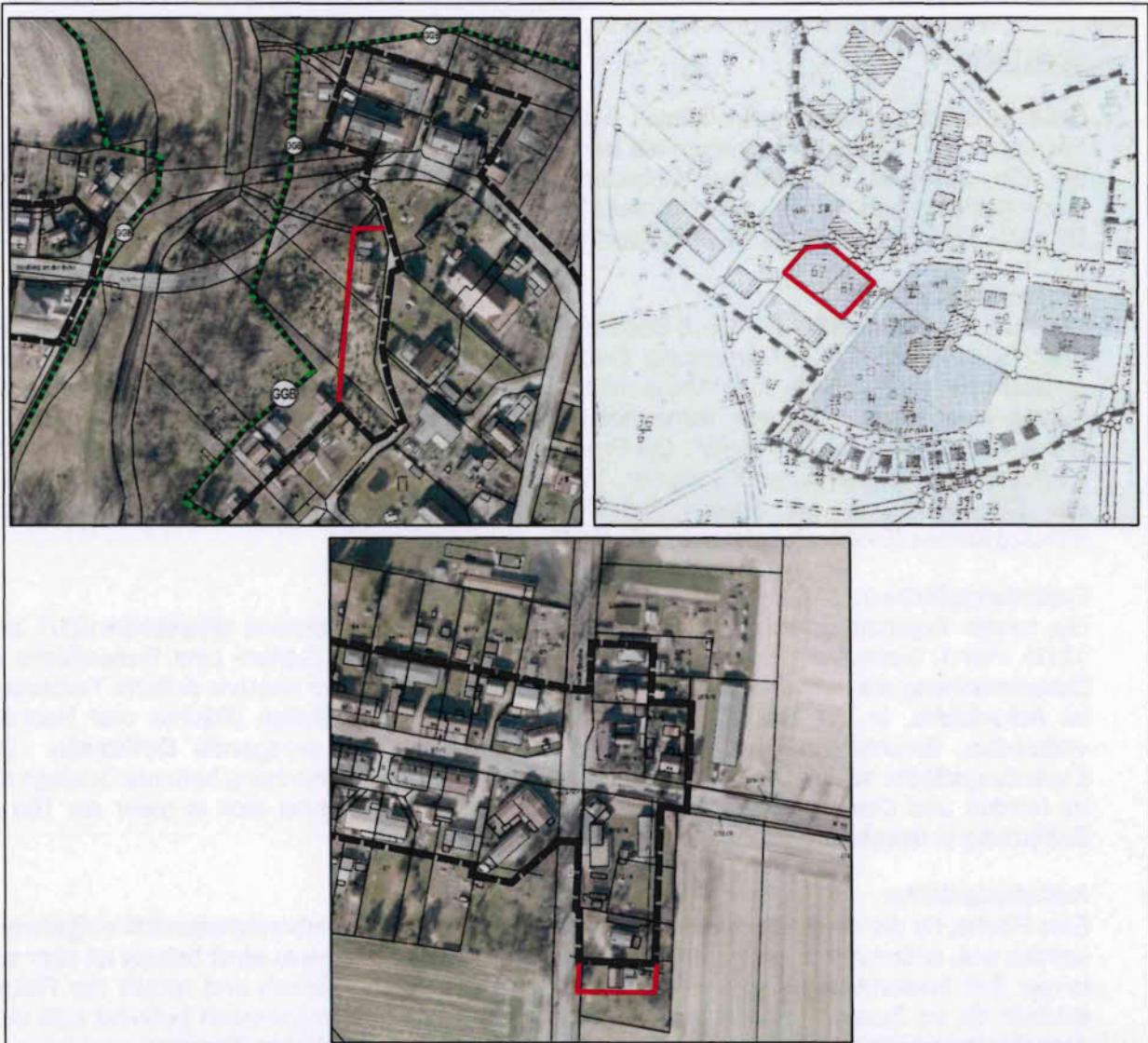


Abb.: Klarstellungsflächen Klein Belitz (Kartengrundlage: Luftbild mit alten Satzungsgrenzen / Ursprungssatzung 1997)

Aufhebungsfläche:

Eine Fläche, die aus dem mit der Ursprungssatzung festgelegten Innenbereich entlassen werden soll, befindet sich am westlichen Ortsrand. Die betreffende Fläche ist als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen. Nach Angaben der zuständigen Forstbehörde lag die Waldeigenschaft bereits mit Aufstellung der Ursprungssatzung vor.

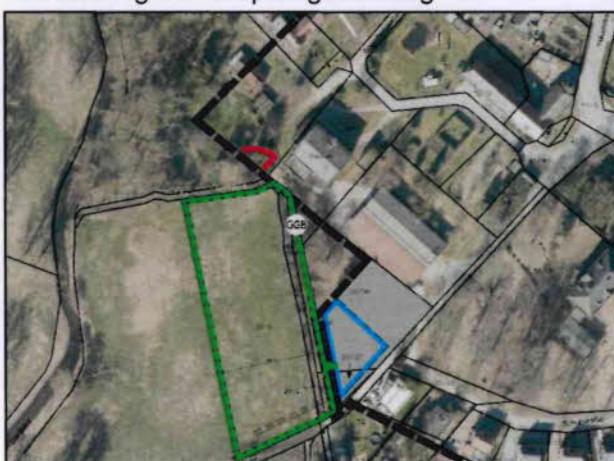


Abb.: Aufhebungsfläche Klein Belitz (Kartengrundlage: Luftbild mit alten Satzungsgrenzen)

Groß Belitz

Groß Belitz ist der nördlichste Ortsteil der Gemeinde und liegt wie auch der Hauptort an der Landesstraße L131. Hier von gehen mit der Dorfstraße und Am Dorfanger zwei Ringstraßen ab, die die gesamte innerörtliche Bebauung erschließen. Groß Belitz ist vollständig von landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen umgeben. Die Beke verläuft südöstlich der Ortslage. Das GGB „Beketal mit Zuflüssen“ reicht hier teilweise bis an die Ortslage heran.

Ergänzungsfläche 1:

Die erste Ergänzungsfläche in Groß Belitz befindet sich am südlichen Ortsrand (Flurstücke 144/2, 150/2 und 150/3, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz) und wird gegenwärtig zur Kleintierhaltung genutzt bzw. stellt sich als Lagerfläche mit kleinen Gebäuden (Lager/Stall/Schuppen) dar. In der Fläche sind einzelne Bäume vorhanden. Erschlossen wird die Fläche durch die nördlich anliegende Straße „Am Dorfanger“. Die Ergänzungsfläche schließt im Westen und Norden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Osten sowie im Süden schließt sich Dauergrünland der Offenlandschaft an. Dieses befindet sich teilweise innerhalb des internationalen Schutzgebietes (GGB) „Beketal mit Zuflüssen“.

Ergänzungsfläche 2:

Die zweite Ergänzungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand (Flurstücke 121/1 und 121/4, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz) und wird überwiegend als Garten- bzw. Rasenfläche im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung genutzt. Der kleinere östliche Teilbereich ist Ackerfläche. In der Rasenfläche sind einzelne Siedlungsgehölze (Bäume und Hecken) vorhanden. Erschlossen wird die Fläche durch die südlich anliegende Dorfstraße. Die Ergänzungsfläche schließt im Westen und Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Norden und Osten grenzen Ackerflächen an. Das GGB befindet sich in mehr als 100 m Entfernung in östlicher Richtung.

Aufhebungsfläche:

Eine Fläche, für die die mit der Ursprungssatzung geschaffene Innenbereichsqualität aufgehoben werden soll, befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Die Fläche war einst bebaut ist aber seit langer Zeit verbraucht und liegt seitdem als Rasenfläche brach. Südlich und östlich der Fläche schließt die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Westlich angrenzend befindet sich eine Ackerfläche, nördlich Lagerhallen und -flächen eines landwirtschaftlichen Betriebs.

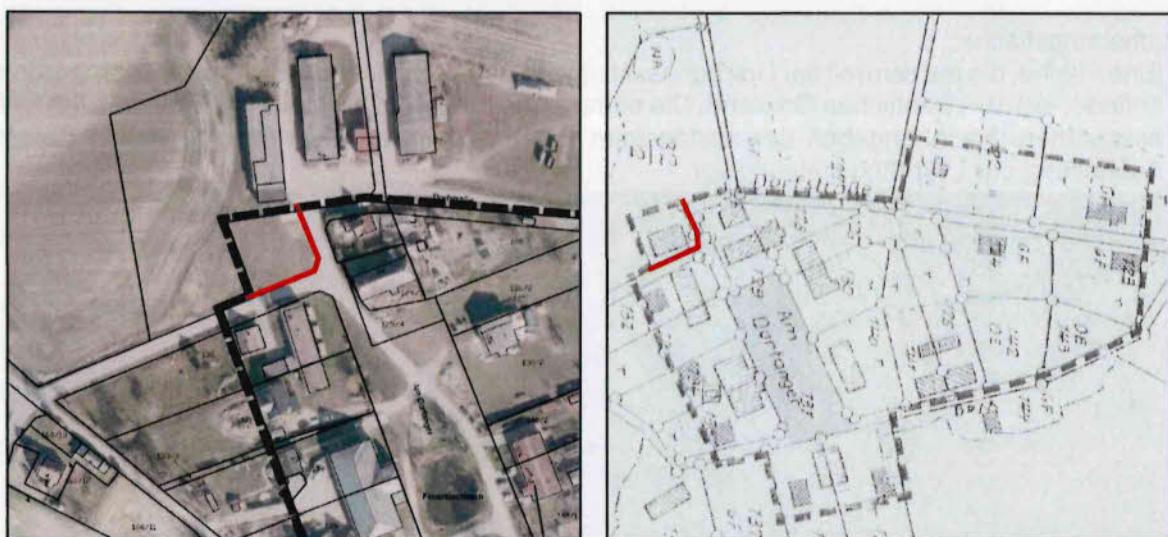


Abb.: Aufhebungsfläche Groß Belitz (Kartengrundlage: Luftbild mit alten Satzungsgrenzen / Ursprungssatzung 1997)

Reinstorf

Reinstorf liegt etwa 1,5 km westlich des Hauptortes und ist mit diesem über die Kreisstraße K15 verbunden. Die Ortslage erstreckt sich über mehr als 1 km entlang der Kreisstraße (Dorfstraße) und wird von Norden über Osten bis Süden von der Kleinen Beke und ihren Niederungsgebieten (GGB „Beketal mit Zuflüssen“) eingefasst. Westlich und südlich grenzen Ackerflächen an.

Ergänzungsfläche 1:

Die erste Ergänzungsfläche in Reinstorf befindet sich am südlichen Ortsrand (Flurstück 111/5, Flur 1, Gemarkung Reinstorf) und wird als Grünland genutzt. Gehölze oder bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Erschlossen wird die Fläche durch die nördlich anliegende Dorfstraße. Die Ergänzungsfläche schließt im Westen und Norden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Osten sowie im Süden grenzen Grünland- bzw. Ackerflächen an. Innerhalb der Ergänzungsfläche verläuft entlang der nördlichen Flurstücksbegrenzung zur Dorfstraße ein 0,4 kV Kabel der WEMAG.

Ergänzungsfläche 2:

Die zweite Ergänzungsfläche befindet sich am nördlichen Ende des Wiesenwegs, der hier als Stichweg mit Wendehammer ausgestaltet ist (Flurstück 33/2 und 33/3, Flur 1, Gemarkung Reinstorf). Die Fläche wird zur Kleintierhaltung bzw. als Weide genutzt. Mit einer Birke ist ein Einzelbaum auf der Fläche vorhanden. Erschlossen wird die Fläche durch den östlich anliegenden Wiesenweg. Die Ergänzungsfläche schließt im Osten und Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliches Dauergrünland an. Das GGB „Beketal mit Zuflüssen“ reicht hier teilweise bis an die bebaute Ortslage heran, die Ergänzungsfläche liegt jedoch außerhalb des Schutzgebietes. Unmittelbar entlang der Grenze zum Straßenflurstück verläuft ein Erdkabel der WEMAG.

Klarstellungsflächen:

Eine Klarstellungsfläche befindet sich am südlichen Ende des Wiesenwegs, im Bereich der Kreuzung zu Dorfstraße (Flurstück 78/1, Flur 1, Gemarkung Reinstorf). Das Flurstück stellt sich als Wohngrundstück dar. Die betreffende Teilfläche befindet sich außerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung, ist in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation aber dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

Die zweite Klarstellungsfläche befindet sich am östlichen Ende der Straße „Am Dorfteich“ (Flurstücke 90/1 und 100/1, Flur 1, Gemarkung Reinstorf). Das Flurstück stellt sich als Wohngrundstück dar. Die betreffende Teilfläche befindet sich außerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung, ist in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation aber dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.



Abb.: Klarstellungsflächen Reinstorf (Kartengrundlage: Luftbild mit alten Satzungsgrenzen)

Neukirchen

Neukirchen liegt zwischen Klein Belitz und Reinstorf an der Kreisstraße K15. Zum Ortsteil Neukirchen gehören zwei Siedlungsbereiche. Im westlichen Teil bildet die Kirche den zentralen Punkt. Die Bebauung ist u-förmig hierum angeordnet. Südwestlich in Richtung Reinstorf verläuft die Kleine Beke mit ihren als GGB festgelegten Niederungsgebieten. Der östliche Teil (Siedlung an der Beke) befindet sich beidseits der Kreisstraße und grenzt im Osten an die Beke bei Klein Belitz. Im Übrigen werden beide Siedlungsbereiche vollständig durch Grünland- und Ackerflächen eingefasst.

Ergänzungsfläche:

Die bereits mit der Ursprungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG einbezogene Außenbereichsfläche befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils und hier am nordwestlichen Rand der Siedlung an der Beke (Flurstück 118/2, Flur 1, Gemarkung Neukirchen). Sie stellt sich als Teilfläche im Randbereich einer größeren Ackerfläche dar. Erschlossen wird die Fläche durch die südlich anliegende Kreisstraße K15 (Siedlung an der Beke). Angrenzend zum benachbarten Wohngrundstück besteht eine Ackerzufahrt bevor dann in westliche Richtung eine straßenbegleitende Baumallee beginnt. Die Ergänzungsfläche schließt im Osten und Süden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Im Norden und Westen setzt sich die Ackerfläche fort. Über die Ergänzungsfläche verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Diese berechtigt den WAZ in einem Schutzstreifen von 4 m Breite gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können. Dazu gehört u. a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Klarstellungsfläche:

Die Klarstellungsfläche befindet sich am nordöstlichen Rand der Siedlung an der Beke (Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Neukirchen). Das Flurstück stellt sich als Wohngrundstück dar. Die betreffende Teilfläche befindet sich außerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung, ist in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation aber dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.



Abb.: Klarstellungsfläche Neukirchen (Kartengrundlage: Luftbild mit alten Satzungsgrenzen)

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 (RREP MM/R) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP MM/R die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm.

Durch Programmsatz 4.1 (2) RREP MM/R ist als raumordnerisches Ziel festgelegt, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig ist. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

- ⇒ Der Gemeinde Klein Belitz hat ihr bislang bestehendes Wohnbauentwicklungskontingent aufgebraucht. Die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung geht jedoch über den Planungshorizont des gültigen RREP MM/R hinaus. Mit der vorliegenden Satzung werden Flächen zur Entwicklung von ca. 6 Wohneinheiten in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies stellt eine maßvolle Flächenentwicklung/-arrondierung dar, die sich im raumordnerisch vorgegebenen Rahmen des Eigenbedarfs bewegt.

Weiterhin ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1 (3) RREP MM/R Innen- vor Außenentwicklung). Von den Gemeinden ist nachzuweisen, inwiefern Flächenpotenziale innerhalb der bebauten Ortsteile (Innenbereich) existieren und nutzbar sind. Sofern eine Innenentwicklung nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

- ⇒ Die Gemeinde hat eine Potenzialanalyse erarbeitet, sich hierin intensiv mit den in den jeweiligen Ortsteilen möglicherweise noch bebaubaren Innenbereichspotenzialen auseinandergesetzt und im Rahmen der Planungsanzeige nach § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 19.10.2023 einen entsprechenden Nachweis geführt. Es bestehen keine gemeindeeigenen Flächen mit Innenbereichsqualität, auf denen sich die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung realisieren ließe. Als Potenzialflächen in Privateigentum konnten nur im Ortsteil Passin zwei Baulücken identifiziert werden. Darüber hinaus bestehen keine (verfügbaren) Innenbereichspotenziale. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat mit landesplanerischer Stellungnahme vom 21.11.2023 eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt.

Für das Gebiet der Gemeinde Klein Belitz werden in der Karte des RREP MM/R Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Tourismus, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Kompensation und Entwicklung ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete entsprechen Grundsätzen der Raumordnung und sind bei einer Abwägung mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

- ⇒ Durch die vorliegende Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen werden Ackerflächen nur in einem sehr geringen Umfang in Anspruch genommen, so dass Belange der Landwirtschaft nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt bzw. beeinträchtigt werden. Belange des Tourismus werden durch die Planung ebenfalls nicht

berührt. Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege umfasst das GGB (ehemals FFH) „Beketal mit Zuflüssen“. Hieron wurden Teilbereiche als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung festgelegt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung, insbesondere inklusive der für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Ergänzungsfächen, befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege und damit auch außerhalb des Vorbehaltsgebietes Kompensation und Entwicklung. Raumordnerische Grundsätze stehen somit nicht entgegen.

Für die Einbeziehung einzelner Baugrundstücke mit insgesamt sechs Wohnbauplätzen in den Innenbereich sowie für die Aktivierung von zwei weiteren Bauplätzen im Innenbereich des Hauptorts durch Streichung einer Grünflächenfestsetzung ist der Gemeinde Klein Belitz in der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.11.2023 zur Planungsanzeige eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt worden. Mit der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergangenen landesplanerischen Stellungnahme vom 02.07.2024 wurde diese Beurteilung bestätigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Klein Belitz verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Durch die Neuaufstellung der Satzungen für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf sowie Neukirchen werden lediglich einzelne lokal begrenzte Flächen zugunsten des Wohnungsbaus entwickelt, die im Vergleich zum Gemeindegebiet von untergeordneter Bedeutung sind, so dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt.

3. Inhalt und Festsetzungen

3.1 Klarstellung des Innenbereichs

Durch die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder für Teile davon festlegen. Die Gemeinde Klein Belitz hat dies für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen mit der ursprünglichen Satzung aus dem Jahr 1997 getan. Die hiermit festgelegte Abgrenzung zwischen planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich bleibt in ihren Grundzügen bestehen. Mit der vorliegenden Neuaufstellung wird lediglich die Abgrenzung einzelner nachfolgend aufgeführter Flächen berichtigt.

Klein Belitz

Klarstellungsfläche 1:

Die Fläche befindet sich im östlichen Abschnitt der Speicherstraße (Flurstücke 61 und 62, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz) und war in der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Grünfläche festgelegt. Die Festlegung ist nicht mehr von städtebaulicher Bedeutung und wird zugunsten der innerörtlichen Wohnbauentwicklung aufgehoben. Durch die Lage der Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils besteht Innenbereichsqualität, so dass sie grundsätzlich wieder für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung steht. Mit der Klarstellung dieser Fläche wird dem planerischen Grundsatz „Innen vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und ein Innenentwicklungspotenzial im Hauptort der Gemeinde aktiviert.

Klarstellungsfläche 2:

Die zweite Klarstellungsfläche ist weiter nördlich an der Speicherstraße lokalisiert (Flurstücke 65/2, 66/2 und 67/4, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Beim nördlichen Teilbereich (Flurstück 67/4) handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngrundstück, welches bisher nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung war, aber Innenbereichsqualität aufweist. Die Grenze des Innenbereichs wird hier neu klargestellt. Dies betrifft ebenfalls den südlichen Teilbereich der

Fläche. Die betreffende Teilfläche des unbebauten Grundstücks 66/2 stellt eine Baulücke dar, durch die der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen wird. Die Fläche ist daher ebenfalls dem Innenbereich zuzurechnen und wird entsprechend klargestellt.

Klarstellungsfläche 3:

Die dritte Klarstellungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Klein Belitz und liegt hier unmittelbar an der Landesstraße L 131 an (Flurstück 172/2, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Hierbei handelt es sich um ein nachweislich seit den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts bebautes Wohngrundstück. Entgegen der Darstellung im Liegenschaftskataster handelt es sich beim nördlichen Gebäude um ein Wirtschaftsgebäude. Das südlich gelegene Wohnhaus (Hauptstraße Nr. 1) fehlt im Kataster und wurde in der Ursprungssatzung irrtümlicherweise nicht berücksichtigt. Der betreffende Teilbereich des Flurstücks mit dem Wohngebäude nimmt am Bebauungszusammenhang des Ortsteils Klein Belitz teil und wird dementsprechend mit der Neuaufstellung der Satzung als Innenbereich klargestellt.

Aufhebungsfläche:

Die Aufhebungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Klein Belitz (Flurstück 64/4, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). Die betreffende Fläche wurde mit Aufstellung der Ursprungssatzung im Jahr 1997 als Innenbereich festgelegt. Das Forstamt Schlemmin hat als zuständige Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der (alten) Satzungsgrenzen Waldflächen gemäß § 2 LWaldG befinden. Der Abgleich der Satzungsgrenzen mit der Forstgrundkarte zeigt eine Überschneidung mit einer Fläche von ca. 77 m² auf. Nach Angabe des Forstamtes lag die Waldeigenschaft bereits mit Aufstellung der Ursprungssatzung vor. Waldflächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und nehmen nicht Teil am im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Klein Belitz. Eine Bebauung ist hier auszuschließen. Die ursprüngliche Abgrenzung des Innenbereichs wird daher im betreffenden Bereich korrigiert.

Groß Belitz

Aufhebungsfläche:

Die Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Die Fläche war einst bebaut, was sich unter anderem auch aus der Katastergrundlage der Ursprungssatzung ableiten lässt. Das Gebäude wurde vor mehr als 20 Jahren rückgebaut, die Fläche verblieb seitdem unbebaut. Zwar führt eine zwischenzeitliche Beseitigung von Bebauung nicht automatisch zum Verlust der Innenbereichsqualität, jedoch ist aufgrund des langen Zeitraums nicht mehr mit einer Wiederbebauung zu rechnen, so dass die prägende Wirkung der einstigen Bebauung entfallen ist. Der Innenbereich wird in diesem Bereich daher in Bewertung der tatsächlichen Bebauungssituation neu klargestellt. Die betreffende Fläche wird aus dem Geltungsbereich der Satzung entlassen.

Reinstorf

Klarstellungsfläche 1:

Die Klarstellungsfläche 1 befindet sich am südlichen Ende des Wiesenwegs, im Bereich der Kreuzung zu Dorfstraße (Flurstück 78/1, Flur 1, Gemarkung Reinstorf). Das auf dem Flurstück bestehende Wohngebäude war mit Erlass der Ursprungssatzung nicht im Liegenschaftskataster verzeichnet und blieb daher unberücksichtigt. Das aktuelle Kataster weist das Wohngebäude (Wiesenweg Nr. 22) jedoch ebenso aus wie Kartenwerke der DDR (u. a. TK25 um 1980). Der betreffende Teilbereich des Flurstücks mit dem Wohngebäude ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reinstorf zuzurechnen und wird dementsprechend mit der Neuaufstellung der Satzung als Innenbereich klargestellt.

Klarstellungsfläche 2:

Die zweite Klarstellungsfläche befindet sich am östlichen Ende der Straße „Am Dorfteich“

(Flurstücke 90/1 und 100/1, Flur 1, Gemarkung Reinstorf). Hierbei handelt es sich um ein bebautes Wohngrundstück (Am Dorfteich Nr. 6). Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes waren hier nachweislich mindestens ab 1945 Bürger mit ihrem Wohnsitz gemeldet. Die Ursprungssatzung hat dieses Wohngebäude fälschlicherweise nicht dem Innenbereich zugeordnet. Dies wird mit der Neuaufstellung der Satzung korrigiert.

3.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Durch die Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die in dieser Rechtsgrundlage genannten Voraussetzungen sind für alle Ergänzungssflächen in den betreffenden Ortsteilen erfüllt. Hinsichtlich Anzahl und Größe der einzubeziehenden Flächen wird der gesetzlichen Anforderung nach „einzelnen Außenbereichsflächen“ Rechnung getragen. Ebenfalls sind alle Flächen durch die bauliche Nutzung der jeweils angrenzenden Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geprägt (siehe Kapitel 1.4 – Bestandsbeschreibung).

Weitere Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gehen aus § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB hervor (siehe auch Kapitel 1.2). Die Ergänzung des Innenbereichs der betreffenden Ortsteile ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die angrenzenden Bereiche zu den Ergänzungssflächen sind durch (dörfliche) Wohnnutzung geprägt. Für die geplante Wohnbauflächenentwicklung auf den Ergänzungssflächen kann demnach davon ausgegangen werden, dass sie sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Des Weiteren werden durch die Einbeziehung der betreffenden Flächen keine Konfliktlagen geschaffen, die unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende Satzung nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Natura 2000-Netzwerk umfasst Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete.

Das GGB „Beketal mit Zuflüssen“ reicht teilweise an Ergänzungssflächen heran. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung (Anlage zur Satzung) können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen für das GGB „Beketal mit Zuflüssen“ jedoch ausgeschlossen werden. Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG bestehen ebenfalls nicht.

Klein Belitz

Ergänzungssfläche:

Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand (Flurstücke 39/36, 39/37 und 39/38, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz). In den Innenbereich einbezogen werden ca. 1800 m². Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich im Nord- und Südosten aus der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Im Westen besteht durch eine Baumhecke eine natürliche Abgrenzung der Fläche zum Außenbereich (Grünlandflächen innerhalb des GGB „Beketal mit Zuflüssen“), die aufgegriffen wird. Die Ergänzungssfläche wird ausgehend vom erschließenden Straßenflurstück 39/8 auf eine Tiefe von 35 m begrenzt. Der Ortsteil erfährt hierdurch in diesem Bereich eine sinnvolle Abrundung. Unter Berücksichtigung der insbesondere in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen kann nur etwa ein Viertel der Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Die Möglichkeit der Entwicklung eines Wohngrundstücks bleibt hierdurch aber gewahrt, so dass auch auf den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen abgezielt wird. Von städtebaulicher Bedeutung ist hierbei insbesondere die vorhandene Abgrenzung/Abschirmung des Siedlungsbereiches zu dem im

Westen befindlichen Schutzgebiet (GGB „Beketal mit Zuflüssen“). Vor diesem Hintergrund werden für diese Ergänzungsfläche zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes Festsetzungen über den **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB** sowie über die **überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** getroffen. Ermächtigungsgrundlage hierfür ist § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB, wonach für Ergänzungsflächen einzelne Festsetzungen getroffen werden können. Zum Erhalt festgesetzt werden in einem 3 m Streifen entlang der Westgrenze der Ergänzungsfläche stockende Sträucher, um die abschirmende Wirkung gegenüber dem GGB zu bewahren (siehe auch Kapitel 4.1). Die Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt das Erhaltungsgebot und gibt die für die zu errichtenden Hauptgebäude maßgebliche überbaubare Grundstücksfläche vor.

Groß Belitz

Ergänzungsfläche 1:

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand (Flurstücke 144/2, 150/2 und 150/3, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz) und wird mit ca. 900 m² in den Innenbereich einbezogen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich im Norden und Westen aus der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Im Osten findet die Fläche mit den Bestandsgebäuden ihren Abschluss. Im Süden schließt sich eine Grünlandfläche an. Daraus ergibt sich abzüglich der für die Pflanzung einer Hecke vorgesehenen Fläche an der Südgrenze entsprechend textlicher Festsetzung eine Bebauungstiefe von etwa 22 m, die aber zur Entwicklung eines Wohngrundstücks mit einem klassischen Einfamilienhaus als ausreichend eingeschätzt werden kann. Für ergänzende Festsetzungen wie z. B. Baugrenzen besteht hier kein zwingendes Erfordernis.

Ergänzungsfläche 2:

Die zweite Ergänzungsfläche in Groß Belitz befindet sich am nordöstlichen Ortsrand (Flurstücke 121/1 und 121/4, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz) und wird mit ca. 1450 m² in den Innenbereich einbezogen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich im Westen aus der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die südliche Grenze wird durch die Dorfstraße bestimmt, die die bebaute Ortslage in diesem Bereich erschließt. Im Norden wird die durch die Ursprungssatzung bestimmte Bebauungstiefe aufgegriffen, während sich die östliche Abgrenzung an der Straßenflucht (Am Dorfanger) orientiert. Da sich der westliche Teilbereich der Ergänzungsfläche von etwa 550 m² dem bestehenden Wohngrundstück (Flurstück 121/4) zugehörig zeigt, verbleibt die Restfläche zur Entwicklung eines weiteren Wohngrundstücks.

Reinstorf

Ergänzungsfläche 1:

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand (Flurstück 111/5, Flur 1, Gemarkung Reinstorf) und wird mit ca. 1400 m² in den Innenbereich einbezogen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich im Norden und Westen aus der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Im Süden wird die durch die Ursprungssatzung bestimmte Bebauungstiefe der Nachbargrundstücke aufgegriffen. Nach Osten wird die Fläche auf eine Breite von 50 m begrenzt, um hierdurch in Verbindung mit dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits eine mittelbare Steuerung für die Entwicklung von zwei bis drei Wohngrundstücken zu erzielen. An der Südgrenze der Ergänzungsfläche ist die Pflanzung einer Hecke entsprechend textlicher Festsetzung vorgesehen, Dieser 5 m breite Pflanzstreifen ist für eine spätere Bebauung nicht disponibel.

Ergänzungsfläche 2:

Die zweite Ergänzungsfläche in Reinstorf befindet sich am nördlichen Ortsrand (Kopfende des

Wiesenwegs (Flurstück 33/2 und 33/3, Flur 1, Gemarkung Reinstorf) und wird mit ca. 750 m² in den Innenbereich einbezogen. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich im Süden und Osten aus der bisherigen Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Als nördliche Abgrenzung wird die Flucht der bestehenden Satzungsgrenze (auf der Ostseite des Wiesenwegs) aufgegriffen. Die westliche Abgrenzung der Fläche wird auf eine Tiefe von 25 m ausgehend vom Straßenflurstück festgelegt, um eine angemessene Größe zur Entwicklung eines Wohngrundstücks zu erreichen.

Neukirchen

Ergänzungsfläche:

Die Ergänzungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Siedlung zur Beke, die zwar an die Ortslage Klein Belitz grenzt, aber dem Ortsteil Neukirchen angehört (Flurstück 118/2, Flur 1, Gemarkung Neukirchen). Diese wird im Rahmen der Neuaufstellung der Satzung formell als Ergänzungsfläche festgelegt, da eine Klarstellung aufgrund fehlender Bebauung nicht in Frage kommt. Es erfolgt jedoch keine städtebauliche und naturschutzrechtliche (die Eingriffsregelung betreffende) Neubewertung der Fläche, da sie bereits mit der Ursprungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurde und entsprechendes Baurecht besteht. Auf die Übernahme der vormals festgesetzten Baugrenze wird verzichtet, da dies mit dem Kronentrauf-/Wurzelschutzbereich der straßenständigen Bäume konfliktieren würde bzw. dann nicht ausreichende Baufreiheit auf dem Baugrundstück gewährleistet wäre. Eine Abweichung von der durch die Bebauung der Nachbargrundstücke geprägte vordere und hintere Bauflucht, auf die die alten Baugrenzen abstellte, ist vorliegend aber vertretbar und führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der jeweiligen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Sofern für Ergänzungsflächen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen wurden, sind diese bindend und somit im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

3.4 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist auf Ergänzungssatzungen § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden, wonach Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken (innerhalb der Ergänzungsflächen) oder auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich der Satzung festgesetzt werden können. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine textliche Festsetzung über eine entsprechende Ausgleichsfläche-/maßnahme definiert, die den jeweiligen Ergänzungsflächen (mit Ausnahme der Ergänzungsfläche Neukirchen) einen bestimmten Kompensationsbedarf zuordnet (siehe Kapitel 4.1 - Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation).

3.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Klein Belitz:

Die Klarstellungsflächen sind wasserversorgungstechnisch erschlossen. Die Ergänzungsfläche ist wasserversorgungstechnisch nicht erschlossen. Zur Versorgung der Fläche ist die Erweiterung des

öffentlichen Trinkwassernetzes erforderlich. Die Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Groß Belitz:

Beide Ergänzungsflächen sind wasserversorgungstechnisch erschlossen.

Reinstorf:

Die Ergänzungsfläche 1 ist wasserversorgungstechnisch erschlossen. Die Ergänzungsfläche 2 ist wasserversorgungstechnisch nicht erschlossen. Zur Versorgung der Fläche ist die Erweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes erforderlich. Die Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Neukirchen:

Die Ergänzungsfläche ist wasserversorgungstechnisch erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Für alle Ortslagen besteht eine dauerhaft dezentrale Schmutzwasserentsorgung. Für Neubebauungen ist auf dem Grundstück eine biologische Kleinkläranlage oder eine abflusslose Sammelgrube (Grundstücksentwässerungsanlage) zu errichten. Diese ist bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen bzw. es ist eine Genehmigung zu beantragen. Die Entsorgung des Schmutzwassers bzw. des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg. Für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage ist eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und mit einer Fahrbahnbreite von mind. 3,5 m vorzuhalten.

Niederschlagsentwässerung

In den Ortsteilen besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenart nicht möglich sein, ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das dem WAZ und der unteren Wasserbehörde vorzulegen ist.

Elektroenergieversorgung

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. In Groß Belitz, Neukirchen und in Reinstorf für Flurstück 33/3 ist kein Netzausbau notwendig. In Reinstorf auf dem Flurstück 111/5 verläuft parallel zur Straße ein 0,4 KV-Kabel, das zur Erschließung genutzt werden kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden; § 1a BauGB ist anzuwenden. Auf den Ergänzungsflächen wird durch die Einbeziehung in den planungsrechtlichen Innenbereich eine Bebauung ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die Ergänzungsflächen Begründung

Stand: Endfassung / April 2025

anzuwenden. Es ist eine Neuaufstellung (keine Änderung) der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen der Gemeinde Klein Belitz für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen geplant.

Da für den Ortsteil Neukirchen nur eine bisher unbebaute Ergänzungsfläche in der Siedlung an der Beke aus der rechtsverbindlichen Satzung von 1997 übernommen wird und keine tatsächliche Neueinbeziehung erfolgt, wird für die betreffende Fläche dementsprechend auch die Bilanzierung der Ursprungssatzung übernommen. Für die mit der Neuaufstellung zusätzlich einbezogenen Ergänzungsflächen in den Ortsteilen Klein Belitz, Groß Belitz und Reinstorf wird bei der Eingriffsbilanzierung dagegen die HzE angewendet.

Ergänzungsfläche Neukirchen / Übernahme aus der Satzung von 1997

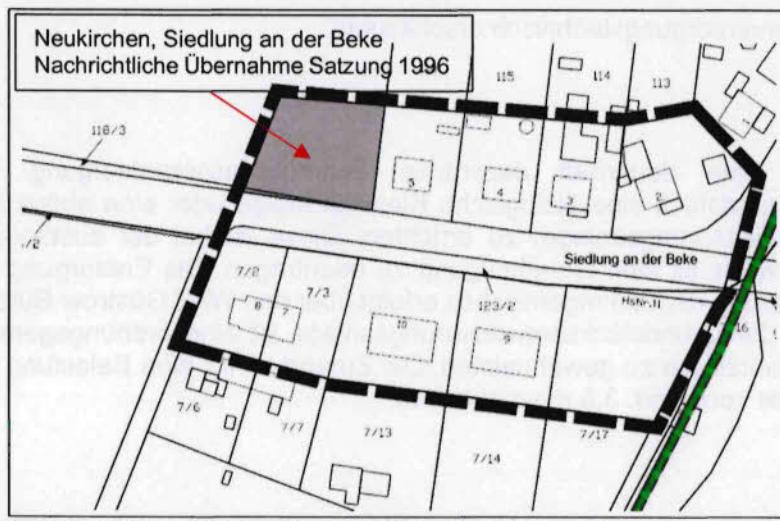


Abb.: Ergänzungsfläche Neukirchen (Siedlung an der Beke)

Die 750 m² große Teilfläche des Flurstück 118/2, Flur 1, Gemarkung Neukirchen wird als Acker (ACL) genutzt. Gehölze sind nicht in der Fläche, aber am Straßenrand (Allee) vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist von der Straße „Siedlung an der Beke“ möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden und Westen von Acker, im Süden von der Straße / Bebauung und im Osten von Bebauung begrenzt. Die Ergänzungsfläche stellt eine Flächenübernahme aus der Ursprungssatzung von 1997 dar. Aufgrund dieser Übernahme wird nicht die HzE angewandt, sondern es wird die Bewertung der Ursprungssatzung übernommen. Hier erfolgte eine Bilanzierung nach dem hessischen Modell (Fläche 4 Siedlung an der Beke nördlich), die bei 272 m² Versiegelung und 75 m² Heckenpflanzung einen Ausgleich des Eingriffs bilanziert.

Es wird im Pkt. 1 der nachfolgenden Festsetzungen aber von der ursprünglichen Festsetzung abgewichen, die auf einem Grundstück mit 750 m² bei 272 m² Versiegelung die unverhältnismäßige Pflanzung von 5-6 großkronigen Bäume gefordert hätte. Stattdessen wird nun nur 1 großkroniger Baum gefordert und dann die Möglichkeit der Verwendung von Hochstammobst für die weiteren zu pflanzenden Bäume eröffnet.

1. Je 50 m² (versiegelter) Grundfläche ist mindestens ein einheimischer und standorttypischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Pro Baum sind > 6 m² an Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen. Eine zweijährige Entwicklungspflege ist während dieser Zeit zu garantieren. Ausfallende Exemplare sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) 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 Grundstücksaußengrenze zur Landschaft, außerhalb der anzulegenden Hecke, zu pflanzen.

Gehölzvorschläge großkronige Bäume

Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Sommerlinde, Winterlinde Walnuss, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Rosskastanie, Robinie

Hochstammobst

Apfel: Dülmen Herbstrosenapfel, Danziger Kantapfel, Gascognes Scharlachroter, Grahams Jubiläumsapfel, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Goldrenette von Blenheim, Schöner von Boskoop, Winterprinzenapfel, Boikenapfel,

Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne,

Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche,

Pflaume: Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge.

Die Verwendung von Wildobst oder alten lokalen Sorten ist zulässig.

2. 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, so dass die Ortslage abgerundet wird. 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 Strauch:

Weißeorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Holz-Apfelbaum	<i>Malus silvestris</i>
Pfaffenhütchen	<i>Enonymus europaea</i>

Als Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren ist in den Text-Teil B aufzunehmen:

Die Einhaltung des Alleebaumschutzes (keine Bebauung in der Kronentraufe + 1,5m Wurzelschutzraum) ist auf Grundlage einer aktuellen Vermessung im Bauantrag nachzuweisen.

Ergänzungsfläche Klein Belitz

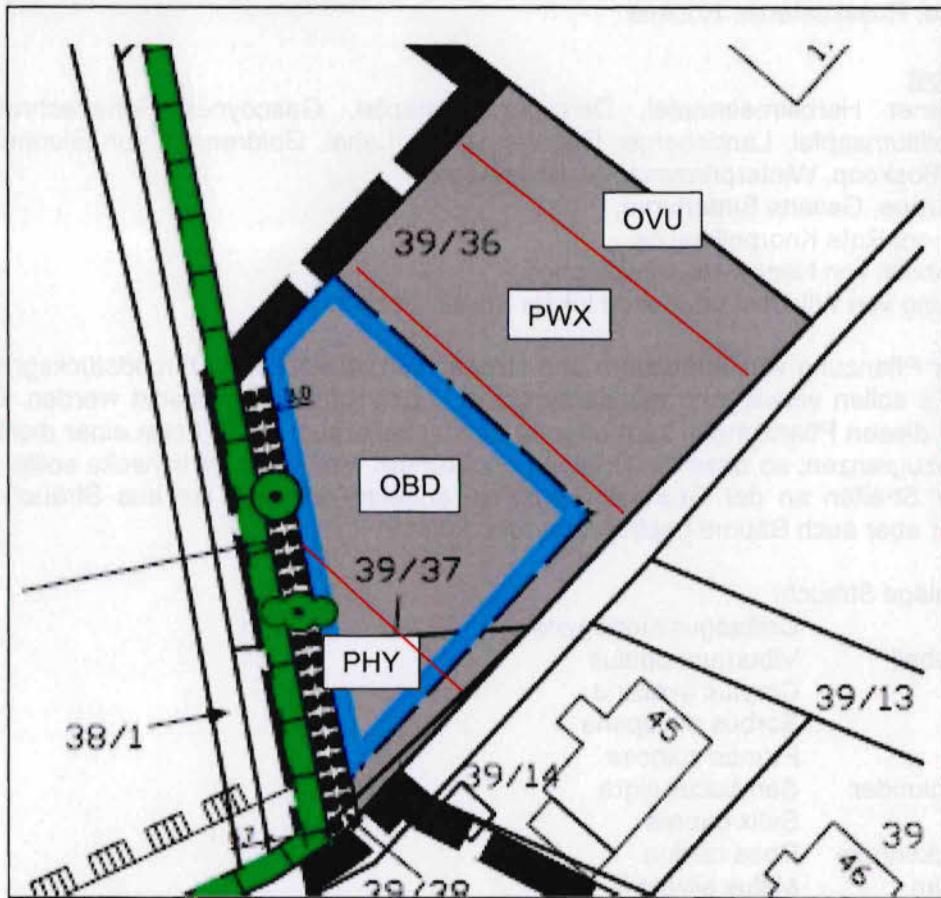


Abb.: Biotoptypen Ergänzungsfläche 1 in Klein Belitz

Die 1.807 m² große Fläche auf den Flurstücken 39/36, 39/38 und 39/37, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz stellt sich als aufgelassene Gartenfläche (OBD Brache der Dorfgebiete) mit einem Saum von Siedlungsgehölzen (PHY) im Westen, Norden und Osten (PWX – Kiefer, OVU-Weg) dar. Gehölze in der Fläche (Obst) sind vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist von der Schulstraße aus möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden/Nordosten von Gehölz / Bebauung, im Südosten von der Schulstraße / Bebauung und im Westen von Gehölz (BHB Baumhecke außerhalb der Ergänzungsfläche am westlichen Rand), dahinter Grünland des GGB (FFH- Gebiet) begrenzt. Zum Schutz der Gehölze wird eine Baugrenze ausgewiesen. Weiterhin wird zum Schutz der Gehölze im GGB an der Ostseite des Gehölzes (innerhalb der Ergänzungsfläche) ein 3 m breites Erhaltungsgebot für Sträucher auf einer Fläche von 130 m² festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind Sträucher, die mit Ihren Wurzelstockmittelpunkt in einer Entfernung von mind. 2 m von der östlichen Erhaltungsgrenze stocken, in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die max. 2m breite Saumfläche ist aus dem Bestand zu entwickeln und jährlich, aber max. 3x im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Zum Schutz des Wurzelbereiches sind innerhalb der Fläche des Erhaltungsgebotes Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen, aber auch Bodenbearbeitung tiefer als 5 cm verboten.

Ergänzungsflächen Groß Belitz

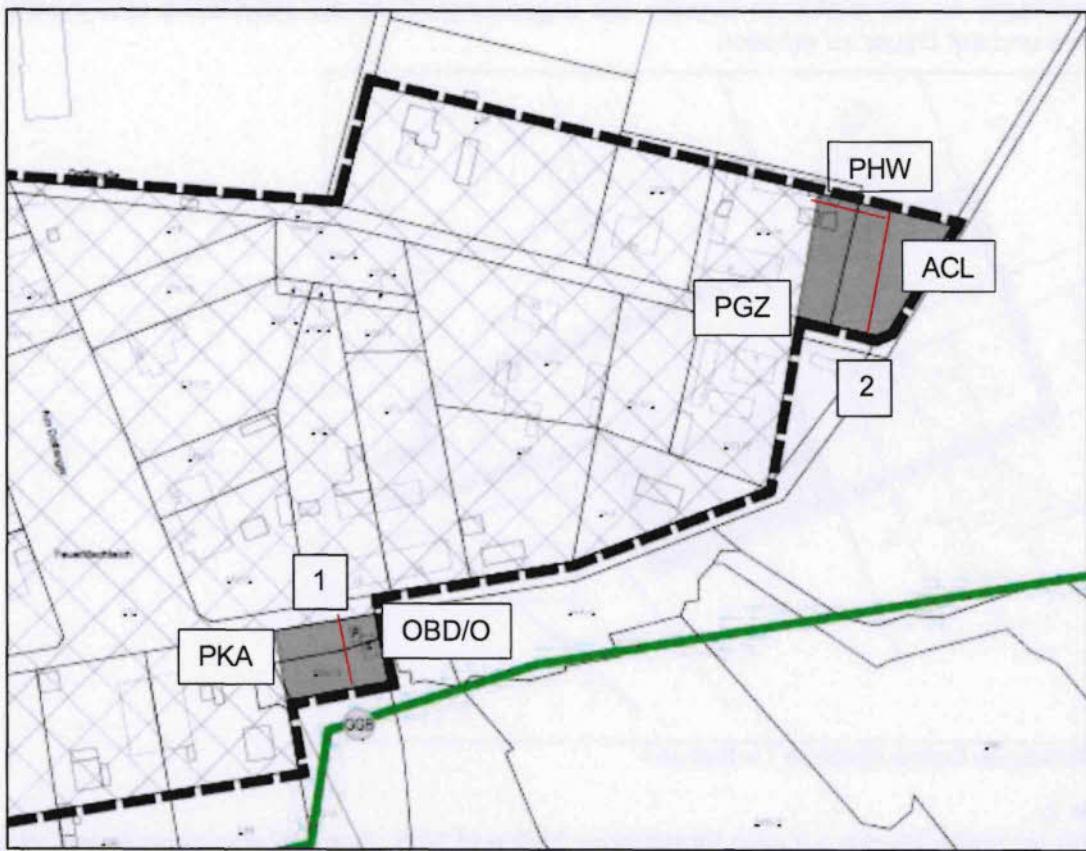


Abb.: Biotoptypen Ergänzungsflächen in Groß Belitz

Fläche 1:

Die 897 m² große Fläche auf den Flurstücken 144/2, 150/2 und 150/3, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz wird zur Kleintierhaltung (PKA) genutzt bzw. stellt sich als Lagerfläche (O/OBD - Gebäude/Brache der Dorffläche) dar. Einzelgehölze in der Fläche (Esche) sind vorhanden und genießen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Eine Erschließung des Grundstückes ist von der Straße „Am Dorfanger“ möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von der Straße, im Süden von Grünland (teilweise im GGB bzw. ehem. FFH-Gebiet), im Westen von bebauten Grundstücken und im Osten von Grünland begrenzt. Zum Schutz des GGB ist als vorbeugende Maßnahme an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine Hecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten

Fläche 2:

Die 1.456 m² große Fläche auf den Flurstücken 121/4 und 121/1, Flur 1, Gemarkung Groß Belitz wird als Grabeland/Rasenfläche (PGZ) bzw. Acker (ACL) genutzt. Gehölze in der Fläche (Obst, Siedlungshecke – PHW im Norden) und am Straßenrand (gekappte Linden) sind vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist von der Dorfstraße möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von Acker, im Süden von der Straße / Bebauung, im Osten von Acker und im Westen von Bebauung begrenzt. Von der gesamten Ergänzungsfläche entfallen anteilig 517 m² auf das bebaute Wohngrundstück 121/4 und 939 m² auf das Flurstück 121/1.

Ergänzungsflächen Reinstorf

Fläche 1:

Die 1.400 m² große Fläche auf dem Flurstück 111/5, Flur 1, Gemarkung Reinstorf an der Dorfstraße wird als Intensivgrünland (GIM) genutzt. Gehölze in der Fläche sind nicht vorhanden. Eine Erschließung der Grundstücke ist von der Dorfstraße möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von der Straße / Bebauung, im Süden vom Grünland, im Osten von Grünland / Acker und

im Westen von Bebauung begrenzt. Als vorbeugende Maßnahme ist zugunsten des Artenschutzes an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche zur Rastfläche eine Hecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

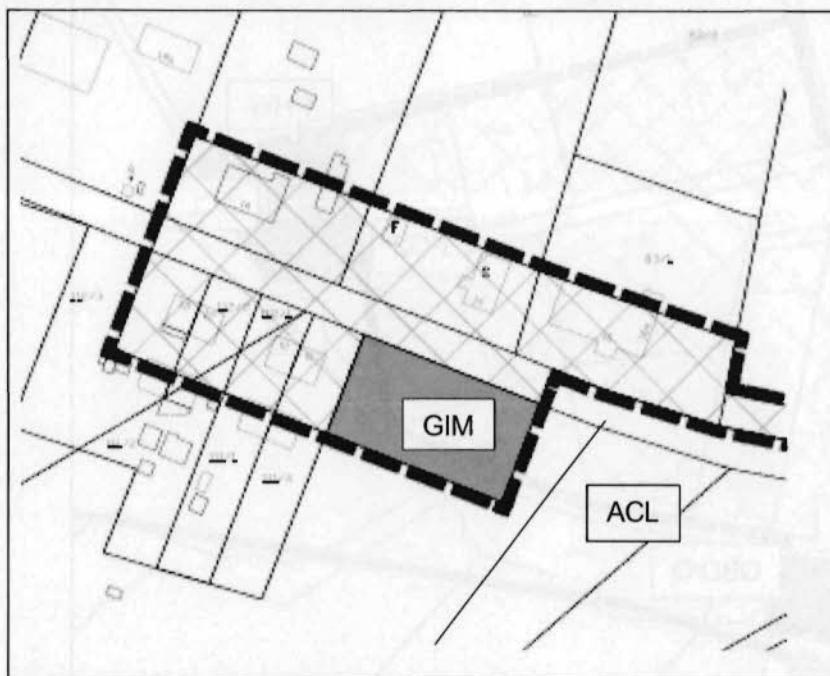


Abb.: Biotoptypen Ergänzungsfläche 1 in Reinstorf

Fläche 2:

Die 750 m² große Fläche auf dem Flurstücken 33/2 und 33/3, Flur 1, Gemarkung Reinstorf wird zur Kleintierhaltung (PKA) und gemähte Hoffläche (PER) bzw. als Grünland (GIM) genutzt. Ein Einzelgehölz in der Fläche (Birke) ist vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist vom Wiesenweg möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von Grünland / dem Wendehammer, im Süden von Bebauung, im Osten von der Straße / Bebauung und im Westen von Grünland begrenzt. Von der gesamten Ergänzungsfläche entfallen anteilig 252 m² auf das bebaute Wohngrundstück 33/2 und 498 m² auf das Flurstück 33/3.

Die 750 m² große Fläche auf dem Flurstücken 33/2 und 33/3, Flur 1, Gemarkung Reinstorf wird zur Kleintierhaltung (PKA) und gemähte Hoffläche (PER) bzw. als Grünland (GIM) genutzt. Ein Einzelgehölz in der Fläche (Birke) ist vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist vom Wiesenweg möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von Grünland / dem Wendehammer, im Süden von Bebauung, im Osten von der Straße / Bebauung und im Westen von Grünland begrenzt. Von der gesamten Ergänzungsfläche entfallen anteilig 252 m² auf das bebaute Wohngrundstück 33/2 und 498 m² auf das Flurstück 33/3.

Die 750 m² große Fläche auf dem Flurstücken 33/2 und 33/3, Flur 1, Gemarkung Reinstorf wird zur Kleintierhaltung (PKA) und gemähte Hoffläche (PER) bzw. als Grünland (GIM) genutzt. Ein Einzelgehölz in der Fläche (Birke) ist vorhanden. Eine Erschließung des Grundstückes ist vom Wiesenweg möglich. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von Grünland / dem Wendehammer, im Süden von Bebauung, im Osten von der Straße / Bebauung und im Westen von Grünland begrenzt. Von der gesamten Ergänzungsfläche entfallen anteilig 252 m² auf das bebaute Wohngrundstück 33/2 und 498 m² auf das Flurstück 33/3.

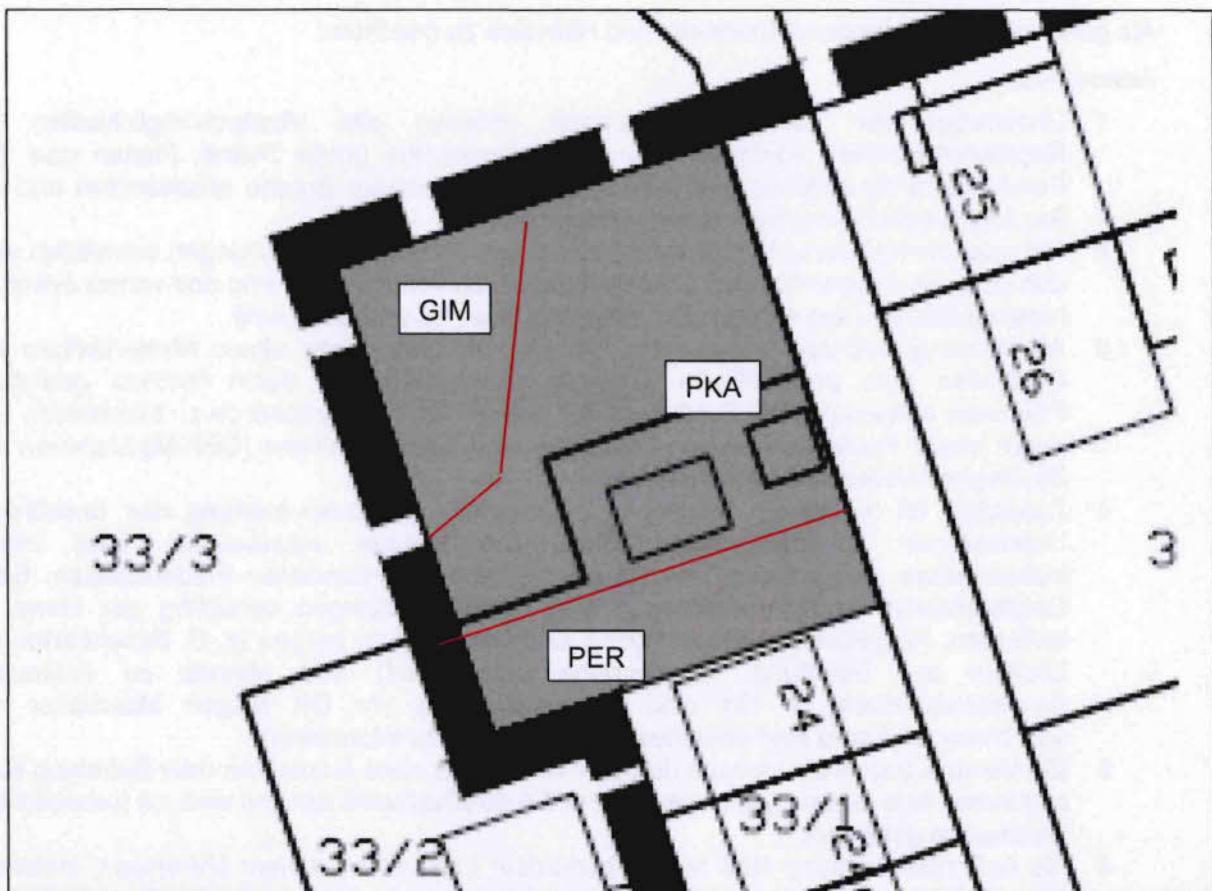


Abb.: Biotoptypen Ergänzungsläche 2 in Reinstorf

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs sowie Maßnahmen zur Minderung

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungslächen ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich. Durch eine solche bauliche Entwicklung wird auf den betroffenen Flurstücken die vorhandene Biotop- und Bodenfunktion sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich der Flächen gestört, verändert oder beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium teilweise zerstört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind unabhängig von der Flächengröße erheblich und nachhaltig. Das Landschaftsbild in den Ergänzungslächen wird durch Umwandlung von Gartenfläche / Wiese / Grünland / Kleintierhaltung oder Gehölzen in Baufläche verändert. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Randsituation und die bei Notwendigkeit geplante Eingrünung / Erhaltung der Hecken zu internationalen Schutzgebieten / Rastgebieten ist der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene der Bauleitplanung haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Vorbeugende / vermeidende Maßnahme für die Ergänzungslächen sind im Kapitel Artenschutz enthalten. Als vorbeugende Maßnahmen sind an den Grenzen der Ergänzungslächen zu internationalen Schutzgebieten / Rastgebieten die vorhandenen Hecken zu erhalten (KB – Klein Belitz) bzw. Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (GB1 – Groß Belitz, R1 - Reinstorf)

Als generelle Vermeidungsmaßnahmen sind Hinweise zu beachten:

Artenschutz:

- 1 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
- 2 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.
- 3 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokolierte 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.
- 4 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Beim Gebäudeabriß sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
- 5 Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
- 6 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutz:

- 7 Bäume dürfen auch im Traubereich (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 Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 8 Bäume über 1,0 m Stammumfang sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz:

- 9 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.
- 10 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 11 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.
- 12 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.

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

Die Metadaten der Abteilung Geologie, Wasser und Boden verweisen bei der Umsetzungsmethode „Bodenfunktionsbewertung MV“ auf nachfolgende Sachverhalte:

- geringe Schutzwürdigkeit (rote Farbe) GB2 westlich
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
Extreme Standortbedingung: 1
Naturgemäß Bodenzustand: 1
- allgemeine Schutzwürdigkeit (orange Farbe) GB1
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4
Extreme Standortbedingung: 1
Naturgemäß Bodenzustand: 2
- erhöhte Schutzwürdigkeit (gelbe Farbe) KB1, R1, R2
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3
Extreme Standortbedingung: 1
Naturgemäß Bodenzustand: 3
- hohe Schutzwürdigkeit (hellgrüne Farbe) GB2 östlich (Acker)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4
Extreme Standortbedingung: 1
Naturgemäß Bodenzustand: 3

Die CORINE Land Cover Daten weisen nur für den Ortsteil Klein Belitz eine (nicht durchgängig) städtische Prägung aus.

Geprüft wurde ein bodenbezogener Ausgleich z.B. durch Entsiegelung. Es konnten aktuell keine geeigneten Flächen für eine anschließende unversiegelte Nutzung gefunden werden.

Immissionsschutz:

Hinsichtlich der Ergänzungsflächen sind folgende nach dem BlmSchG genehmigungsbedürftige Anlage im Umkreis von ca. 1,0 km (bei Windenergieanlagen 2,0 km) vom geplanten Vorhaben ggf. zu beachten.

Betreiber	Entfernung vom Vorhaben	Lage	Typ
WIND-projekt GmbH & Co. 38. Betriebs-KG WKA Hof Tatschow II (ID: 1119)	1.950 m südöstlich	Gemarkung: Hof Tatschow Flur: 1, 2 Flurstücke: 42, 43	2x Windkraftanlagen

Da bezüglich dieser Anlage zu berücksichtigen ist, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann, werden sie nachrichtlich in die Begründung übernommen. Da bestehende Bebauung in Klein Belitz bis 1800m und Einzelbebauung 800m an die am dichtesten gelegene Anlage heranreicht, kann von einer Unterschreitung der Grenzwerte ausgegangen werden.

Landwirtschaft:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für die Errichtung von Erdsondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 VVHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV).

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Fläche und Biotopwert / Wertstufen

Fläche gesamt	Lage	Biototyp	Bemerkung	Fläche	Wertstufe	Biotopwert
1.807,00	KB1	OBD	aufgelassene Gartenfläche	585,00	1	1,5
		PWX	teilw. Altkiefern	597,00	2	3
		OVU	teilversiegelte Platzfläche	303,00	0	0,8
		PHY	Siedlungsgebüsch	192,00	0	1
		BHB Saum	Erhaltungsgebot	130,00	3	6
897,00	GB1	PKA	Kleintierzahaltung	675,00	0	1
		OBD	Lagerfläche	90,00	1	1,5
		O	Lager/Stall	132,00	0	0
939,00	GB2	PGZ	Ziergarten	639,00	0	1
		ACL	Acker	260,00	0	1
		PHW	Ziergehölzhecke	40,00	0	1
517,00*	Flst 121/4	PGZ	Ziergarten	482,00	0	1
		PHW	Ziergehölzhecke	35,00	0	1
1.400,00	R1	GIM	Intensivgrünland	1.400,00	1	1,5
498,00	R2	PKA	Kleintierzahaltung	373,00	0	1
		GIM	Intensivgrünland	125,00	1	1,5
252,00*	Flst 33/2	PKA	Kleintierzahaltung	111,00	0	1
		PER	Hoffläche	141,00	0	1
6.310,00				6.310,00		

* Anteilige Fläche bestehender Wohngrundstücke an der jeweiligen Ergänzungsfläche GB2 / R1

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*/zwischen Störquellen	0,75

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Lage	Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Bioto- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	EFÄ	m ²
KB1	OBD	585,00	1,5	0,75	658,13		
	PWX	597,00	3	0,75	1.343,25		
	OVU	303,00	0,8	0	0,00		
	PHY	192,00	1	0,75	144,00		
	BHB Saum	130,00	6	0	0,00	2.145,38	1.807
GB1	PKA	675,00	1	0,75	506,25		
	OBD	90,00	1,5	0,75	101,25		
	O	132,00	0	0,75	0,00	607,50	897
GB2	PGZ	639,00	1	0,75	479,25		
	ACL	260,00	1	0,75	195,00		
	PHW	40,00	1	0,75	30,00	704,25	939
Flst 121/4	PGZ	482,00	1	0,75	361,50		
	PHW	35,00	1	0,75	26,25	387,75*	517
R1	GIM	1.400,00	1,5	0,75	1.575,00	1.575,00	1.400
R2	PKA	373,00	1	0,75	279,75		
	GIM	125,00	1,5	0,75	140,63	420,38	498
	PER	141,00	1,0	0,75	105,75	189,00*	252
		6.310			6.029,25	6.029,25	6.310,00

* Anteiliges EFÄ bestehender Wohngrundstücke an der jeweiligen Ergänzungsfläche GB2 / R1

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle entfällt,

Außer in Klein Belitz sind keine Biotope im 50 m Wirkradius von Ergänzungsflächen vorhanden. Für Klein Belitz ist die vorhandene Hecke außerhalb der Ergänzungsfläche als Baumhecke (BHB) einzustufen, erhält mit dem Erhaltungsgebot (BHB Saum) aber eine Schutzfläche, so das gegenüber der Intensivierung der vormaligen Gartenfläche keine Beeinträchtigung einzustellen ist.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Es wird mit einer GRZ von 0,45 ohne Überschreitung gerechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die GRZ der Fläche Klein Belitz wegen der Berücksichtigung der Bäume (PWX Schutz nach §20 NatSchAG) nur auf die 777m² Fläche der aufgelassenen Gartenfläche und des Siedlungsgebüsches bezieht.

Tabelle 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Lage	Fläche in m ²	überbaubare Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
KB1	777	349,65	0,5	388,5
	1.030			
GB1	897	403,65	0,5	448,5
GB2	939	422,55	0,5	469,5
<i>Flst 121/4</i>	517	232,65	0,5	258,5*
R1	1400	630	0,5	700
R2	498	224,1	0,5	249
<i>Flst 33/2</i>	252	113,4	0,5	126*
Gesamt	6.310			2.640,0

* Anteiliges EFÄ bestehender Wohngrundstücke an der jeweiligen Ergänzungsfläche GB2 / R1

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 5: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
KB1	2.145,38		388,50	2.533,88	2.533,88
GB1	607,50		448,50	1.056,00	1.056,00
GB2	704,25		469,50	1.173,75	1.820,00
<i>Flst 121/4</i>	387,75		258,50	646,25*	
R1	1.575,00		700,00	2.275,00	2.275,00
R2	420,38		249,00	669,38	984,38
<i>Flst 33/2</i>	189,00		126,00	315,00*	
Gesamt	6.029,25	0,00	2.640,00	8.669,25	8.669,25

* Anteiliges EFÄ bestehender Wohngrundstücke an der jeweiligen Ergänzungsfläche GB2 / R1

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Heckenpflanzungen), die die notwendigen Flächenvorgaben aber nicht erreichen.

Tabelle entfällt.

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfs ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 6: Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
KB1	2.533,88	0	2.533,88
GB1	1.056,00	0	1.056,00
GB2	1.820,00	0	1.820,00
R1	2.275,00	0	2.275,00
R2	984,38	0	984,38
	8.669,25	0	8.669,25

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Als Maßnahme wird eine Streuobstwiese auf dem gemeindlichen Flurstück 36/6, Flur 1, Gemarkung Klein Belitz benannt. Die Erschließung ist über den Gemeindeweg gesichert (Feldblock DEMVLI084BB40003, Dauergrünland, 1.2574 ha). Im Bereich der Fläche befinden sich Gewässer 2. Ordnung (4LV20/alt und 4LV20, verrohrt). Für Anpflanzungen und deren Einzäunungen ist nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ ein Abstand von 7 m zu halten. Die Grünlandfläche ist als Nahrungsfläche Vögel GAK_B21 klassifiziert. Diese Eigenschaft bleibt durch den festgesetzten Aufbau der Baumreihen erhalten.

Zielbereich 2 Agrarlandschaft

2.50 Anlage von Streuobstwiesen

2.51 Anlage von Streuobstwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen,

Mindestgröße: 5.000 m²,

Kompensationswert: 3,0.

Die Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen. Die Fläche ist max. 2x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September).

Die Pflegehinweise entsprechend den Hinweisen zu Eingriffsregelung (2018) sind bindend.

Hinweise zur Ausführung:

- Bevorzugt Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgröße Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm STU mit Verankerung
- Hochstamm! d.h. erster Astansatz bei 1,8m Höhe über Erdboden!
- Gütebestimmung der Deutschen Baumschulen ist bindend!
- Pflanzabstände für Pflanzung eines Baumes je 80-150 m² (bilanziert wird mit 120 m², Empfehlung: Reihenabstand 10 m, Abstand in den Reihen 8-15 m) Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (hier Manschetten / Drahthose)
- Kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1 März bis zum 15. September
- Sicherung über beschränkte persönliche Dienstbarkeit



Abb.: Kompensationsfläche inkl. Wirkzone I

4.4 Entsiegelungszuschlag
keiner

4.5 Lagezuschlag
Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Für die Ausgleichsmaßnahme wird aufgrund der Lage hinter der abschirmenden Hecke nur eine Beeinflussung in der Wirkzone I (WZ I) eingestellt.

Bewertung der Kompensation für die Ergänzungsflächen der Satzung

Tabelle 7: Bewertung der Kompensation

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Klein Belitz WZI	5.780,00	3,00	0,50	8.670,00
	5.780,00			8.670,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 8: Gesamtbilanzierung und Zuordnung

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Anteil in %	Fläche in m ²	St. / Bäume
KB1	2.533,88	2.534,00	29,23	1.689,33	14
GB1	1.056,00	1.056,00	12,18	704,00	6
GB2	1.820,00	1.820,00	20,99	1.213,33	10
R1	2.275,00	2.275,00	26,24	1.516,67	13
R2	984,38	985,00	11,35	656,67	5
	8.669,25	8.670,00	100,00	5.780,00	48
<i>Fist 121/4 (GB2)</i>	<i>646,25</i>	<i>646,00</i>	<i>7,45</i>	<i>430,67*</i>	<i>4*</i>
<i>Fist 33/2 (R2)</i>	<i>315,00</i>	<i>315,00</i>	<i>3,63</i>	<i>210,00*</i>	<i>2*</i>

* Anteilige Werte bestehender Wohngrundstücke (rein informativ)

Bei einem Bedarf von 8.670 EFÄ und einem Ausgleich von 8.670 KFÄ ist der Eingriff ausgeglichen.

Maßnahm描绘

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 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. Hier-von werden

- der Ergänzungsfläche im Ortsteil Klein Belitz 1.689,33 m² mit 14 Hochstammobstbäumen,
- der Ergänzungsfläche GB1 im Ortsteil Groß Belitz 704 m² mit 6 Hochstammobstbäumen und der Ergänzungsfläche GB 2 im Ortsteil Groß Belitz 1.213,33 m² mit 10 Hochstammobstbäumen,
- der Ergänzungsfläche R1 im Ortsteil Reinstorf 1.516,67 m² mit 13 Hochstammobstbäumen und der Ergänzungsfläche R2 im Ortsteil Reinstorf 656,67 m² mit 5 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 Begründung

Stand: Endfassung / April 2025

Geländeoberkante mit Messerbalken, bei einmaliger Mahd Mitte August bis Anfang September) mit Abfuhr des Mähgutes. 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 Schleppen auf der Fläche nicht gestattet.

Die Pflanzungen (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) sind abschnittsweise, entsprechend 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 Verbissenschutz (Manschetten/Drahtrose) 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), Dülmen 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 lokalen Sorten ist zulässig.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

GGB (FFH) DE 2037-301 Beketal mit Zuflüssen.

Die Beke mit Ihren seitlichen Schutzflächen fließt an allen Orten mit Ergänzungsflächen vorbei. Aufgrund der Lage einiger Ergänzungsflächen zum FFH-Gebiet (GGB) ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich (siehe Anlage zur Satzung).

Die Verträglichkeitsuntersuchung der Gemeinde Klein Belitz für die Neuaufstellung der Satzungen für die Ortsteile Klein Belitz, Groß Belitz, Reinstorf und Neukirchen der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung vom September 2022 kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen für das FFH DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen der geplanten Baumaßnahmen können auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte im Rahmen der FFH-Vorprüfung ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung, die FFH-Verträglichkeitsprüfung, ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist vereinbar mit dem FFH DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“.

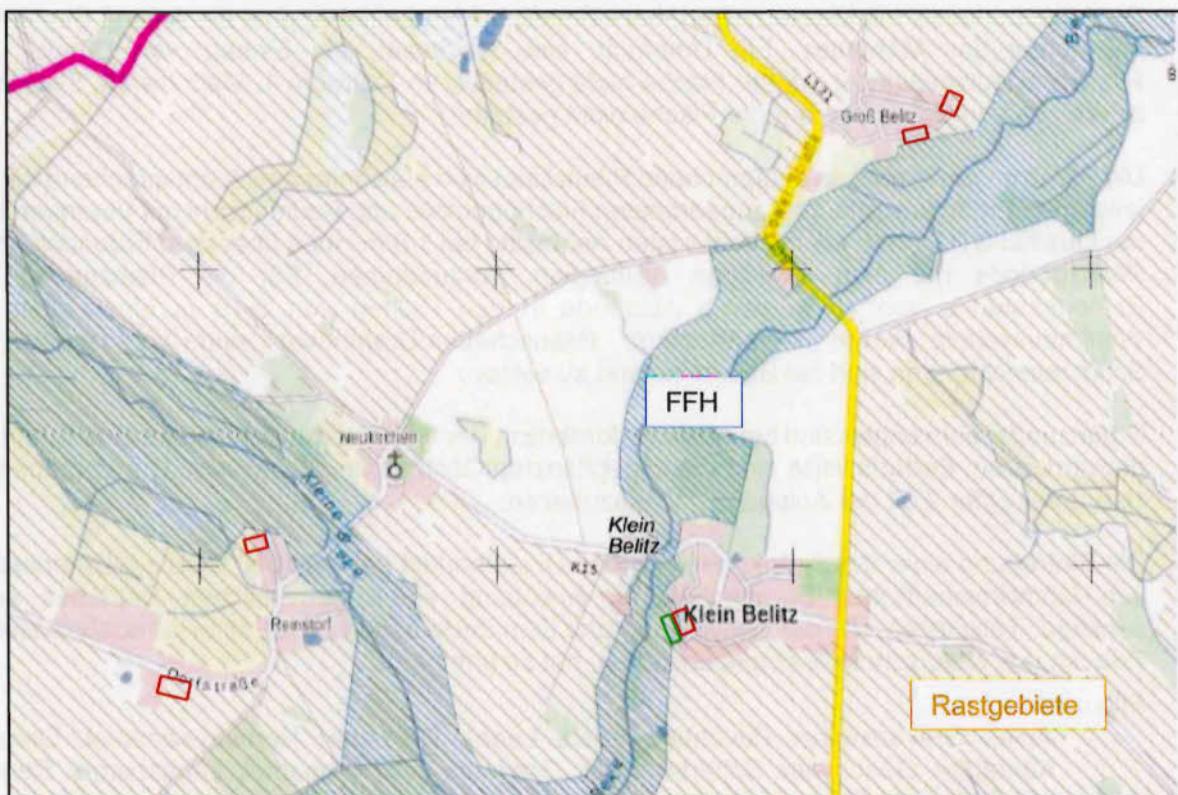


Abb.: Lage der Ergänzungsf lächen (Kartengrundlage: Umweltkarten MV) bzw. Ausgleichsfläche zum FFH-Gebiet (GGB) und Rastgebieten

Nationale Schutzgebiete im 1 km Umkreis

Keine im 1000m Umkreis.

§ 20 Biotope im 50 m Umkreis der Ergänzungsflächen

Keine im 50 m Wirkradius:

Trinkwasserschutzzone

Alle Ergänzungsflächen liegen vollständig in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock (TWSZ-VO 1982). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen aus wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Bei Klein Belitz und Groß Belitz befinden sich die Niederungsgebiete an der Beke in der Schutzzone II.

Auszug Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow:

Pkt. 1.3: Als engere Schutzzone (Schutzzone II) eingestuft wird die Warnow,[...] einschließlich der beiderseitigen Niederungsgebiete, mindestens jedoch beidseitig ein Schutzstreifen von 10m.²

² Beschluss des Bezirkstages Nr.22 vom 22.03.1982 – Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock; im Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirk Schwerin Nr. 4/II Januar 1982, S27

Verbote in der TWSZ II (Aufzählung enthält nur relevante Punkte):

- Einleitung von Abwässern ohne ausreichend Reinigung und Nährstoffelimination
- Autowasch- und Parkplätze
- Umgang mit Mineralölen, Mineralölprodukten sowie anderen Wasserschadstoffen
- Ablagerung von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien

Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ II (3.2.2, Aufzählung enthält nur relevante Punkte)

- Neu- und Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn eine gefahrlose Abwasserbeseitigung möglich ist.
- Bei Weidehaltung dürfen die Tiere keinen Zugang zum Gewässer haben
- Folgende Nutzungen unterliegen Beschränkungen die durch die Schutzzonenkommission zu präzisieren sind:
 - Bergbau, Bohrungen und Erdaufschlüsse
 - Errichtung von Hoch- und Tiefbauten
 - Versickerung von Abwässern unter 50 EW³
 - Individuelle Tierhaltung
 - Organische und anorganische Düngung
 - Damit sind bei Individueller Tierhaltung und Versickerung von Abwässern unter 50 EW Ausnahmen zu beantragen

In der TWSZ III ist die Versickerung aus Anlagen unter 50 EW-Gleichwerten zulässig (Pkt. 2.2.3). Bestehende Nutzungsverbote sind für die durch die Satzungen begründeten Vorhaben nicht relevant.

Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ III (Aufzählung enthält nur relevante Punkte)

- Folgende Nutzungen unterliegen Beschränkungen die durch die Schutzzonenkommission zu präzisieren sind:
 - Umgang mit Mineralölen, Mineralölprodukten sowie mit anderen Wasserschadstoffen lt. Schadstoffkatalog
 - Ablagerung von Fäkalien oder von Stoffen mit auslaugbaren Chemikalien außerhalb der hierfür ausgewiesenen Plätze



Abb.: TWSZ Warnow (Quelle: Umweltkarten MV)

³ Eine Überdeckung des Grundwasserleiters von mind. 1 m ist dabei erforderlich, d.h. in der TWSZ II abflusslose Grube bzw. Pumpen zur Überführung der Versickerung in die TWSZ III.

Bei Bodenwerten von 36-60 ist der Grundwasserkörper WP_WA_8_16 gegen eindringende Schadstoffe nur in Reinstorf bei der Ergänzungsfläche R1 gering bzw. R2 mittel geschützt, ansonsten bei bedecktem Grundwasserleiter hoch geschützt. Aufgrund der geringen Größe der Flächen und bei Einhaltung der Auflagen den Trinkwasserschutz betreffend sowie der Einhaltung des Stands der Technik wird eine Betroffenheit des Grundwasserkörpers nicht eingestellt.

Wasserrahmenrichtlinie

Bezüglich des berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper WABE-0200 der Beke ist festzustellen, dass die Ergänzungsflächen in Groß Belitz in mind. 180 m Entfernung zum Wasserkörper der Beke oberhalb der Talkante, in Klein Belitz in mind. 100 m Entfernung zum Wasserkörper der Beke hinter einer abschirmenden Hecke, in Neukirchen (Siedlung an der Beke) in mind. 120 m Entfernung zum Wasserkörper der Beke hinter dem vorhandenen Ortsteil und in Reinstorf in mind. 180 m Entfernung zum Wasserkörper der Beke hinter vorhandener Bebauung liegen. Eine Betroffenheit des Oberflächenwasserkörpers wird daher nicht eingestellt. Auf die Auflagen durch die Lage in der TWSZ II und III (Wasserkörper WAMU-0100 der Warnow) ist zuvor unter dem Punkt Schutzgebiete und Schutzobjekte hingewiesen worden.

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagen-, betriebs- und baubedingte Beeinträchtigungen

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Die Intensität der Arbeiten ist gegenüber der derzeitig möglichen Nutzung (Landwirtschaft, dörfliche Garten- und Freiflächen) höher. Die Störwirkung mit kontinuierlicher Anwesenheit von Menschen (Licht und Lärm) und Prädatoren ist aber aufgrund der Orts-/Ortsrandlage und der geringen Flächengröße nicht als zusätzliche Beeinträchtigungen einzustellen.
- Bebauung bisheriger (un-)versiegelter Frei- und Gartenflächen / landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten (Bauarbeiten) ist gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung höher, entspricht aber den auf den anderen Flächen zulässigen nachbarlichen Nutzungen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine erhebliche bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Relevanzprüfung

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 9 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Arname	deutscher Arname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetrum paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässermähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II-FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen.

Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung der Ergänzungsflächen durch Amphibien ist aufgrund der Gewässernähe nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Die Ergänzungsflächen sind maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-/Winterquartiere oder Wochenstuben, sind nur in der Fläche KB1 vorhanden.

Das Gebäude in der Fläche GB1 besitzt z.Z. keine offensichtliche Habitateignung (Sichtkontrolle 15.09.2022 gegen 11,00 Uhr sonnig, windstill ca. 18°C). Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch artenschutzrechtlich als nicht relevant einzustufen ist.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der angegliederten Ortslage ist trotz der Bebauung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potenzielle Laufwege (außerhalb der Ergänzungsflächen) entlang der Gewässer bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁵ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
weiterhin:
 - Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
 - Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
 - Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
 - in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
 - Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung/Verkehrswege ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten ebenso auszuschließen wie, aufgrund der Prädatoren, das Vorkommen von Bodenbrütern. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Nicht im Eingriffsraum der Ergänzungsflächen, aber angrenzend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Von den möglichen, sehr spezialisierten Arten des Grünlandes wäre aufgrund der Benachbarung nur die Grauammer relevant. Weiterhin ist durch die benachbarten Gehölze Gruppen neben den schon erwähnten Arten, wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel, mit steten Begleitern, wie dem Grünfinken, zu rechnen. Für die Leitarten, wie Neuntöter, Orlan, Turteltaube und Gartelitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Da die Gehölzbestände erhalten bleiben, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (hier Kranich, Rotmilan, Weißstorch), auch Überflieger, ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. Essenzielles Grünland für den Weißstorch ist nicht einzustellen, bzw. liegt außerhalb des 2km Radius (Reinstorf).

Rastflächen

Rastflächen (Stufe 2) sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de umfänglich benannt (siehe Abb. 5).

Durch die Bebauung der Ergänzungsflächen kommt es aufgrund der konkreten Lage oder Größe der Fläche bzw. derzeitigen Nutzung nur zu einer sehr geringen Verschiebung der Effektdistanzen geeigneter Rastflächen.

⁵ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Vermeidungsmaßnahme:

Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind bei Ergänzungsflächen mit Lage zu Rastgebieten (hier GB1, R1) genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar bis Mitte April und von September bis November durchzuführen (hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten) oder es sind Abschirmmaßnahmen vorzunehmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Seite zum Rastgebiet zu installieren und mit Baubeginn mind. 5 bzw. 10 Jahre als Entwicklungszeit für eine Hecke vorzuhalten.

Hinweis:

Bei einer Fläche unter 1000 m² ist eine Berücksichtigung als Ersatzmaßnahme bzw. kompensationsmindernde Maßnahme nach HzE 2018 nicht möglich. Dann sind die Anforderungen der HzE nicht bindend. Verbindlich ist die entsprechende textliche Festsetzung der Satzung.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Amphibien

Die Ergänzungsflächen selbst besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien. Keine Bedeutung besitzen die Flächen mit Kleintierhaltung.

Alle Flächen befinden sich an der Ortslage und grenzen an intensiv bewirtschaftete Grünflächen/ Ackerflächen oder bebaute Flächen an. Der Gehölzbestand wird nicht überplant.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen:

1. 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.
2. 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.
3. Die Baufläche in der Ergänzungsfläche Klein Belitz ist in der Bauphase der Hochbauten und Tiefbauarbeiten mit einem Amphibienschutzaun zu umgrenzen. Dieser Zaun ist in der Winterruhe vor Beginn der baulichen Maßnahmen (bis spätestens Ende Februar) funktionstüchtig fertigzustellen, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern. Die Funktionstüchtigkeit ist bis zur Beendigung der Baumaßnahmen regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vorzulegen. Ab Mai ist das Baufeld bis September mindestens 5-mal zu kontrollieren. Werden Amphibien im Baufeld 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Für das Gebäude (Abriss) in der Fläche GB1 ist die abschließende Kontrolle der Habitatemignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Neubauten vorgesehen sind. 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.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten.

Hinweis für den Bauantrag (Fläche GB1):

Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Fledermäuse

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) in der Fläche GB1 ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da bei Neubau keine Beeinträchtigung einzustellen ist.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokolierte 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.

Hinweis für den Bauantrag (Fläche GB1):

Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Anbringung ist der UNB mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Ansiedlungserfolg kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potenziell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen. Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

5. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

Ergänzungssatzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dazu sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Unter anderem sind hierfür die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. In Bezug auf die Ergänzungsf lächen wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung
 - ⇒ In der Umgebung der Ergänzungsf lächen sind keine baulichen Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Die Ortslagen sind fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Standorte landwirtschaftlicher Betriebe wie in Groß Belitz oder Reinstorf befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld der zukünftig zu bebauenden Flächen, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die in der Gemarkung Hof Tatschow bestehenden Windenergieanlagen befinden sich in einer Mindestentfernung von ca. 1800 m zu Ergänzungsf lächen (hier: Ergänzungsf läche Klein Belitz). Aufgrund des Abstands können Überschreitungen geltender Immissionsrichtwerte für alle Ergänzungsf lächen in den jeweiligen Ortsteilen ausgeschlossen werden.
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
 - ⇒ Diesem Belang wird durch die Planung entsprochen. Die Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen dient der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung im Rahmen des Eigenbedarfs der Gemeinde Klein Belitz.
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
 - ⇒ Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsf lächen in Verbindung mit dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht (erheblich) beeinträchtigt.
- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser
 - ⇒ Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden im Planverfahren beteiligt. Deren Belange zur Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich der erforderlichen Erschließung von Grundstücken berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5). Innerhalb der Klarstellungsfläche 1 in Klein Belitz sowie in der Ergänzungsf läche Neukirchen verlaufen Trinkwasserleitungen des WAZ. Diese sind bei einer Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu beachten und wurden daher in den betreffenden Planzeichnungen dargestellt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird hierdurch eingeschränkt, es verbleibt aber ausreichend überbaubare Grundstücksflächen für bauliche Entwicklungen. Ein Konfliktausgleich kann ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben erfolgen.
- Die Belange des Umweltschutzes
 - ⇒ Umweltbelange werden zwar berührt, jedoch können die Auswirkungen der durch die vorliegende Satzung begründeten Vorhaben als nicht erheblich eingeschätzt werden bzw. können unter Beachtung der im Kapitel 4 - Umweltbelange beschriebenen Hinweise vermieden / gemindert bzw. durch Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen befinden sich folgende Gebäude, die als Baudenkmale ebenfalls nachrichtlich in die jeweiligen Planzeichnungen übernommen werden:

Klein Belitz:

- ehemaliges Gutshaus (Schule) mit Gedenkstein für Clara Zetkin, Schulstraße Nr. 17
- Schmiede, Hauptstraße Nr. 1a
- Inspektorenhaus (1903), Hauptstraße Nr. 15/16
- ehemalige Molkerei, Hauptstraße Nr. 27/27a
- Landwarenhaus, Hauptstraße Nr. 43
- Speicher, Speicherstraße Nr. 23

Groß Belitz:

- Stallscheune, Am Dorfanger Nr. 17/18
-
- Reinstorf:
- Keine
-
- Neukirchen:
- Pfarrhof mit Pfarrhaus, Scheune, ehemaligem Stall und Torpfeilern, Dorfstraße Nr. 9
- Wohnhaus (ehemalige Gaststätte), Dorfstraße Nr. 11
- Scheune, Dorfstraße Nr. 18/19
- Kirche mit Friedhof, Einfriedung und barockem Tor, Dorfstraße

Im Bereich der Ergänzungsfläche im Ortsteil Neukirchen (Siedlung an der Beke) sind Bodendenkmale bekannt. Bei Bauvorhaben ist es möglich, dass Bodendenkmale zu Tage kommen und von einer anerkannten Grabungsfirma zu dokumentieren sind.

In den weiteren Ortsteilen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzugeben 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 Werkstage 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).

Gewässer 2. Ordnung

Im Bereich der Ergänzungsfläche Klein Belitz und der hierzu benachbarten Kompensationsfläche sind Gewässer 2. Ordnung als offene und verrohrte Gräben vorhanden.

Beidseitig der Gewässer 2. Ordnung sind Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umzusetzen. Diese dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Sie umfassen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und ist im Außenbereich 5 m breit.

Die betreffenden Gewässer 2. Ordnung werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereiche der Satzungen befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Rostock. Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergebenden Verbote und Auflagen sind zu beachten.

Wald und Waldabstand

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche mit einer Mindestgröße von 0,2 ha. Detailliertere Bestimmungen hierzu enthält § 2 LWaldG. Die Forstgrundkarte von Mecklenburg-Vorpommern enthält den derzeitigen Erfassungsstand von Waldflächen nach LWaldG. Demnach grenzen Waldflächen im Norden sowie im Westen der Ortslage Klein Belitz an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Aufgrund der sich in den Randbereichen befindlichen Waldflächen überlagern sich Waldabstandsflächen mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klein Belitz. Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG sowie der gesetzliche Waldabstand nach § 20 LWaldG werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7. Hinweise

Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden und im Weiteren folgende Hinweise erteilt:

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.