

# Gemeinde Utecht

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> 0473/15BA/2018 <b>Status:</b> öffentlich <b>AZ:</b> <b>Datum:</b> 03.01.2018 <b>Wiedervorlage:</b>
<b>Beschluss über die Ablösung der geänderten Nutzung auf der Grünfläche PG 11</b>	
<b>Verfasser: Evelyn Kreße</b> <b>Beratungsfolge</b>	<b>Ö</b> <b>Utecht</b>

## **Bzw. für Sachverhalt:**

Die Gemeinde Utecht ist verpflichtet, gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 „Wohnungsbau östlich und westlich der Dorfstraße“ landschaftspflegerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festzusetzen.

Die mit der wirksamen Satzung (Planzeichnung: Teil A) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Auffassung des Biosphärenreservatsamtes zum Teil nicht umgesetzt bzw. wurde durch Bauvorhaben in den privaten Grünflächen der Wert des Ausgleichs minimiert.

Als Ersatz für die nicht umgesetzten (minimierten) Ausgleichsmaßnahmen soll der Kompensationsbedarf ermittelt, in KFÄ –Punkte (Kompensationsflächen-äquivalentspunkte) umgerechnet und abgelöst werden.

Bei der ersten abzulösenden Flächen handelt es sich um die private Grünfläche **PG 11**, diese ist als „Fläche für Hausgärten“ festgesetzt. In der allgemeinen Definition heißt es:

„Hausgärten sind als Grabeland oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Obstgehölze dürfen ebenfalls gepflanzt werden.“ Welche Bauvorhaben zulässig sind geht aus der Definition nicht hervor.

Zur Klarstellung und endgültigen Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in „Hausgärten“ hat am 04.06.2019 ein Ortstermin mit Herrn John vom Bauordnungsamt des LK und Frau Suhren vom Biosphärenreservatsamt stattgefunden.

## **Es wurde festgestellt, dass folgende Bauvorhaben/Nutzungen gemäß § 61 LBauO MV auf der Fläche (PG11) zulässig sind:**

- + 1a) eingeschossige Gebäude bis 10 m<sup>2</sup>
- + 7a) Mauern und Einfriedungen
- + 10a) Schwimmbecken
- + 10e) Anlagen der Gartennutzung
- + sowie Spielflächen, Spielgeräte, Grillplätze, Hundehütten

Die o.g. Vorhaben stellen keinen Verstoß gegen die festgesetzte PG 11 dar, ein Verstoß liegt nicht vor und somit **ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.**

**Alle anderen Bauvorhaben sind unzulässig und müssen zurückgebaut werden.**

Bei der zweiten Grünfläche handelt es sich um die **PG 7 „Streuobstwiese“**.

Für die Grünfläche PG 7 (auf dem Flurstück 10/3) konnte **keine Zustimmung** der Naturschutzbehörde für eine Ablösung erreicht werden. Das Grundstück ist weiterhin als reines Grünland im Außenbereich zu betrachten.

Bei dem Ortstermin am 04.06.2019 wurde **folgendes klargestellt**:

- + der B-Plan enthält keine Festsetzungen zur Mahd der Wiese. **Die Wiese darf daher nach Belieben der Eigentümer gemäht werden.**  
Grundsätzlich ist nur die Nutzung als Wiese (mit Obstbäumen) zulässig.
- + Für das Grundstück Mädchenland 4 wurde aus Artenschutzgründen eine Ausnahme-Genehmigung erteilt (siehe Anlage)

Um eine andere Nutzung der PG7 zu ermöglichen, wäre eine B-Plan-Änderung erforderlich. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

**Vom B-Plan abweichende Nutzungen sind nicht genehmigungsfähig und müssen entfernt bzw. unterlassen werden.**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utecht beschließt:

1.

Dass der B-Plan Nr. 6 bezüglich der PG 11 vollumfänglich seine Gültigkeit behält.

**Der B-Plan wird nicht geändert.**

Die im Sachverhalt aufgelisteten Bauvorhaben sind ohne zusätzlichen Ausgleich zulässig.

Vom B-Plan abweichende Nutzungen werden nicht genehmigt.

2.

Dass der B-Plan Nr. 6 bezüglich der PG 7 vollumfänglich seine Gültigkeit behält.

**Der B-Plan wird nicht geändert.**

Die Wiese darf nach Belieben der Eigentümer gemäht werden.

Vom B-Plan abweichende Nutzungen werden nicht genehmigt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

#### **Anlagen:**

Luftbild

Aktennotiz zur PG 7

Aktennotiz zur PG 11

f.d.R.  
Bauamt

gesehen  
Fachabteilungsleiter