

**Ministerium für  
Bau, Landesentwicklung und Umwelt  
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

**Postzustellungsurkunde**

Amt Rehna  
Der Amtsvorsteher  
für die Gemeinde Utecht  
Mühlenstraße 1

19217 Rehna

nachrichtlich:

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Planungsamt  
PF 1155

23931 Grevesmühlen

Ihr Zeichen / vom

mü-ri/600  
21.07.1998  
PE: 06.08.1998

Mein Zeichen / vom

VIII 230e-512.113  
58.054(1)

Telefon

588-8237  
Herr  
Dr. Bomke

Datum

04.11.1998

19053 Schwerin  
Schloßstraße 6 - 8

☎ (03 85) 5 88 - 0  
Telefax (03 85) 5 88 - 87 17  
Telex (03 85) 3 23 01

**Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Utecht, Landkreis Nordwestmecklenburg**

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Utecht am 22.05.1998 beschlossene Flächennutzungsplan wird hiermit nach § 6 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), unter **Herausnahme (Versagung) der nachstehend aufgeführten Flächen sowie mit Maßgaben und Auflagen**

**genehmigt (Teilgenehmigung).**

Von der Teilgenehmigung sind folgende, in der Anlage gekennzeichneten Flächen nicht erfaßt:

1. Die geplante Wohnbaufläche (W) südlich des Ortsteiles Utecht, auf der östlichen Seite der zum Ortsteil Campow führenden Straße.
2. Die gemischte Baufläche (M) nördlich der Dorfstraße im Ortsteil Campow  
Diese Flächen gemäß Anlage werden gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der **Genehmigung ausgenommen (Teilversagung)**.  
Die Anlage ist Teil meines Bescheides.

## **I. Begründung der Versagung der o.g. Flächen (Teilversagung) des Flächennutzungsplanes**

### **1. Unter Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB hat keine Abwägung der seitens des Landrates des Landkreises sowie des Naturparkamtes Schaalsee gegen diese Wohnbaufläche vorgetragene Bedenken stattgefunden.**

Da das gesamte Gemeindegebiet im Naturpark Schaalsee liegt, kann zur Sicherung von Natur und Landschaft für die Gemeinde Utecht nur eine auf diese Belange ausgerichtete Bauleitplanung ermöglicht werden. Unter diesem Gesichtspunkt - Vorrang von Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - muß die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf von Wohnungen und auf ein für die Entwicklung des Tourismus notwendiges Maß beschränkt bleiben.

Der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg hat wiederholt, z. B. am 08.02.1997 und nochmals am 30.04.1998, erhebliche Bedenken gegen diese Wohnbaufläche vorgetragen. Gleichgerichtete Bedenken liegen seitens des Naturparkamtes Schaalsee mit der Stellungnahme vom 07.04.1998 vor. Diese Bedenken hat die Gemeinde nicht einmal im Ansatz abgewogen. Sie stellt hierzu im wesentlichen lediglich fest, daß im Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die betreffende Fläche ähnliche Bedenken nicht erhoben worden seien. Auf die Bedenken selbst, die eine vertiefte Auseinandersetzung bedürften, geht die Gemeinde mit keinem Wort ein. Damit liegt ein kompletter Abwägungsausfall vor, der zur Versagung dieser Fläche führt.

### **2. Für die vorgenommene Darstellung als gemischte Baufläche (M) fehlen die gebotenen Voraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan soll die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Ihm muß eine zukunftsgerichtete Entwicklungskonzeption zugrunde liegen, zugleich besitzt er eine planerisch gestaltende, d. h. nicht nur auf den Bestand abstellende, und vorsorgende Funktion. Dabei wird der Darstellung der baulichen Nutzung und der Bodennutzung ein Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren zugrundegelegt.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind in der Ortslage Campow, beidseitig der Dorfstraße, gemischte Bauflächen (M) dargestellt worden. Da ein Flächennutzungsplan für das Entwickeln durch Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen bestimmbareren Rahmen geben muß, hätten zur Erfüllung der Zweckbestimmung der ggf. zu entwickelnden Mischgebiete das „Wohnen“ und das „nicht wesentlich störende Gewerbe“ nicht nur qualitativ gleichwertig (gleichberechtigt) nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einer Mischfläche vorhanden sein müssen. Mit der gebotenen quantitativen Mischung von Wohnen und Gewerbe in einem zu entwickelnden MI-Gebiet sollen nach den Vorstellungen des Ordnungsgebers zwei von ihrem Nutzungscharakter her unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbebetriebe, durch „Betrieb“, d.h. Tätigkeit unter Inkraftnahme von zulässigen Emissionen charakterisiert) in einem Gebiet miteinander vereinbar sein. Im Mischgebiet sind als einzigem Baugebiet nach der Zweckbestimmung der Baunutzungsverordnung die beiden vorgenannten Hauptnutzungsarten gewissermaßen als Wesensart des Gebietes nebeneinander zugelassen und nicht in ein Rangverhältnis zueinander gestellt.

Diese Voraussetzungen erfüllen die aus der Genehmigung herauszunehmende M-Fläche nördlich der Dorfstraße nicht. Diese Fläche ist ausschließlich durch eine Wohnbebauung bestimmt, Anhaltspunkte für sonstige Gewerbebetriebe fehlen gänzlich. Der Hinweis im Abschn. 12.1.2 des Erläuterungsberichtes auf eine teilweise Nachnutzung vorhandener Resthofanlagen für touristische Zwecke trifft auf die Flächen nördlich der

Dorfstraße mit Sicherheit nicht zu. Anhaltspunkte für die Entwicklung zu einer gemischten Baufläche weist lediglich die südlich der Dorfstraße gelegene M-Fläche auf. Nicht zulässig ist es indes, eine Art der Bodennutzung „pauschal“ im Flächennutzungsplan darzustellen, für die es offensichtlich bezüglich einer begründeten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung keinerlei Anhaltspunkte gibt. Die bisherige Darstellung ist unbegründet und daher zu überdenken.

## **II. Für den genehmigten Teil des Flächennutzungsplanes ergehen folgende Auflagen und Hinweise:**

### **Auflagen:**

#### **1. Im Erläuterungsbericht sind die Aussagen zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu erweitern.**

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB bietet die Möglichkeit, Ausgleichsflächen für geplante bauliche Eingriffe im Flächennutzungsplan darzustellen. Von derartigen künftigen Eingriffen in den Naturhaushalt ist, z. B. im Hinblick auf die dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, auszugehen. Im Erläuterungsbericht wird dieser Sachverhalt auch eingräumt.

Die Gemeinde hat im vorliegenden Flächennutzungsplan u.a. auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Erläuterungsbericht ist um die entsprechenden Aussagen dahingehend zu ergänzen, daß diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sofern in den nachfolgenden verbindlichen Planungsgebieten der Ausgleich für Eingriffe nicht nachgewiesen werden kann.

#### **2. Die Kennzeichnung der Landschaftsschutzgebiete und Naturparks ist entsprechend der seitens des Naturparkamtes Schaalsee gegebenen Hinweise zu berichtigen.**

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind u.a. Naturschutzgebiete, Naturparks und Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich übernommen worden. Das Naturparkamt Schaalsee machte am 11.3.1996 auf die unzureichende und zugleich fehlerhafte Kennzeichnung im Flächennutzungsplan aufmerksam. Ein Landschaftsschutzgebiet und ein Naturpark seien identisch, heißt es u.a. in der Stellungnahme. Zum anderen fehle die Kennzeichnung der nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz bereits festgesetzten Naturschutzgebiete.

In Abstimmung mit dem Naturparkamt Schaalsee ist daher eine diesbezügliche Berichtigung noch vorzunehmen.

#### **3. Die Problematik der vorhandenen benachbarten Stallanlagen, die unmittelbar an bauliche Anlagen mit anderer Nutzungsart (M) anschließen, ist hinsichtlich eines hinreichenden Immissionsschutzes im Erläuterungsbericht darzulegen.**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes „Milchviehanlage“ im Nordosten von Utecht sind im Flächennutzungsplan Flächen für andere bauliche Nutzungen dargestellt worden. Diese sind regelmäßig dadurch vorbela-

stet, daß die dort jetzt oder zukünftig Wohnenden bis zu einem gewissen Grade mit den für die Landwirtschaft typischen Immissionen rechnen müssen.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan findet sich keine Aussage z. B. darüber, inwieweit quantitative oder/und qualitative Änderungen der Stallanlagen, ggf. sogar Erweiterungen, geplant sind, ob die Intensivtierhaltung den augenblicklichen und künftigen immissionsschutzrechtlichen, bau- und lüftungstechnischen Anforderungen genügt. Die vorhandene Situation und die möglicherweise (im Bestand gemäß § 35 Abs. 1 BauGB) absehbare Entwicklung der Milchviehanlage hinsichtlich einer Geruchsbelästigung ist nicht erkennbar, es fehlen Aussagen, inwieweit den Immissionschutz-Anforderungen entsprochen wird. Dabei können verschiedene objektive Faktoren, z. B. Ausstattung der Stallanlagen, Größe des Tierbestandes, Abstände zwischen Tierhaltung und Wohnbebauung (Geruchsschwellenwert) von Bedeutung sein. Obwohl ein absoluter Schutz vor Geruchsimmissionen in dörflichen Gebieten kaum zu verwirklichen ist und eine situationsbedingte landwirtschaftliche Vorbelastung im vorliegenden Fall in Rechnung zu stellen ist, muß im Erläuterungsbericht hinreichend auf die Auswirkungen der zu landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen gehörigen baulichen Anlagen und die erforderlichen Schlußfolgerungen eingegangen werden. Die diesbezügliche Ergänzung des Erläuterungsberichtes ist daher vorzunehmen.

**4. In der Planzeichenerklärung ist das für Altlastenverdachtsflächen übliche Planzeichen zu verwenden.**

Da die Gemeinde im vorliegenden Flächennutzungsplan u.a. auf die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) abstellt, ist zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet sind, das Planzeichen Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung anzuwenden. Das im vorliegenden Flächennutzungsplan verwendete Planzeichen Nr. 7 der Planzeichenverordnung gilt lediglich für „Ablagerung“ im Zusammenhang mit Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen und bezeichnet hier unzureichend den tatsächlichen Sachverhalt. Es ist daher das zutreffende Zeichen anzuwenden.

**Hinweise:**

**1. Zu der in der Ortslage Utecht dargestellten „Fläche für Sport- und Spielanlagen“:**

Sport- und Spielanlagen können als Bestandteil einer Grünfläche, einer Gemeinbedarfsanlage oder als Sonderbaufläche bzw. -gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (Abschn. 10.4 und 12.1.1) geht hervor, daß bezüglich der dargestellten Fläche für Sport- und Spielanlagen bei der weiteren Planung „hier auch die Bedürfnisse von Erholungssuchenden zu berücksichtigen“ sind und der Bereich insgesamt „für touristische Zwecke und deren Folgeeinrichtungen“ zu nutzen ist.

Sofern Sport- und Spielanlagen mittel- bzw. langfristig mit größeren baulichen Anlagen verbunden sind, sollten sie als Sonderbauflächen bzw. -gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Auf diese Weise können derartige Flächen frühzeitig gesichert, vorsorgend mögliche Konflikte vermieden und zugleich die öffentliche Bedeutung von Sport- und Spielanlagen unterstrichen werden. Dies ist auch im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Fremdenverkehrs und der Erholung für die Gemeinde begründbar.

Die Darstellung als „Sondergebiet für Erholung, Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen“ sollte daher im Flächennutzungsplan, ggf. im Rahmen einer künftigen Änderung, geprüft werden.

## 2. Zu der Fläche mit Stallanlagen im Nordosten der Ortslage Utecht:

Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich nordöstlich der Ortslage eine Stallanlage, die gemäß Erläuterungsbericht für 180 Rinder ausgelegt und Teil einer nicht genehmigungspflichtigen Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist. Der Betrieb baue außerdem Futtermittel an und bewirtschaftete Weideflächen.

Aufgrund der erfolgten Beratung und Ortsbegehung habe ich den Eindruck gewonnen, daß eine Erweiterung der Anlage generell nicht auszuschließen ist, somit über die Bestandssicherung hinausgehen könnte.

Da demnach eine spezifische Ausweisung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft erkennbar ist, sollte sich die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht auf die alternative Angabe „Fläche für die Landwirtschaft“ beschränken, da eine derartige Darstellung keine qualifizierte Standortzuweisung für die der dargestellten Nutzung dienenden Vorhaben enthält.

Da die Gemeinde mit der Darstellung die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten wissen will und somit kein allgemeines „Freihalteinteresse“ verfolgt, ist für diese, funktionell der Landwirtschaft dienenden Vorhaben, eine gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan denkbar. Ich empfehle, diese Erwägung, ggf. längerfristig, einer Prüfung zu unterziehen.

Die hiernach erforderlichen Ergänzungen bzw. Änderungen verlangen eine Überarbeitung der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen.

Die übersandten Vorgänge werden - mit Ausnahme einer von mir zunächst noch zurückbehaltenen Ausfertigung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts - mit gleicher Post gesondert zurückgeschickt.

Nach Erfüllung der Auflagen durch Beitrittsbeschluß ist mir eine berichtigte Ausfertigung unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses der Gemeindevertretung zuzusenden.

Die Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB darf erst erfolgen, wenn der Plan berichtigt und die Erfüllung der Auflagen erfolgt ist. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, welche Flächen von der Genehmigung ausgenommen wird. Diese Flächen sind in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen kenntlich zu machen. Das Planzeichen ist zu erläutern.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

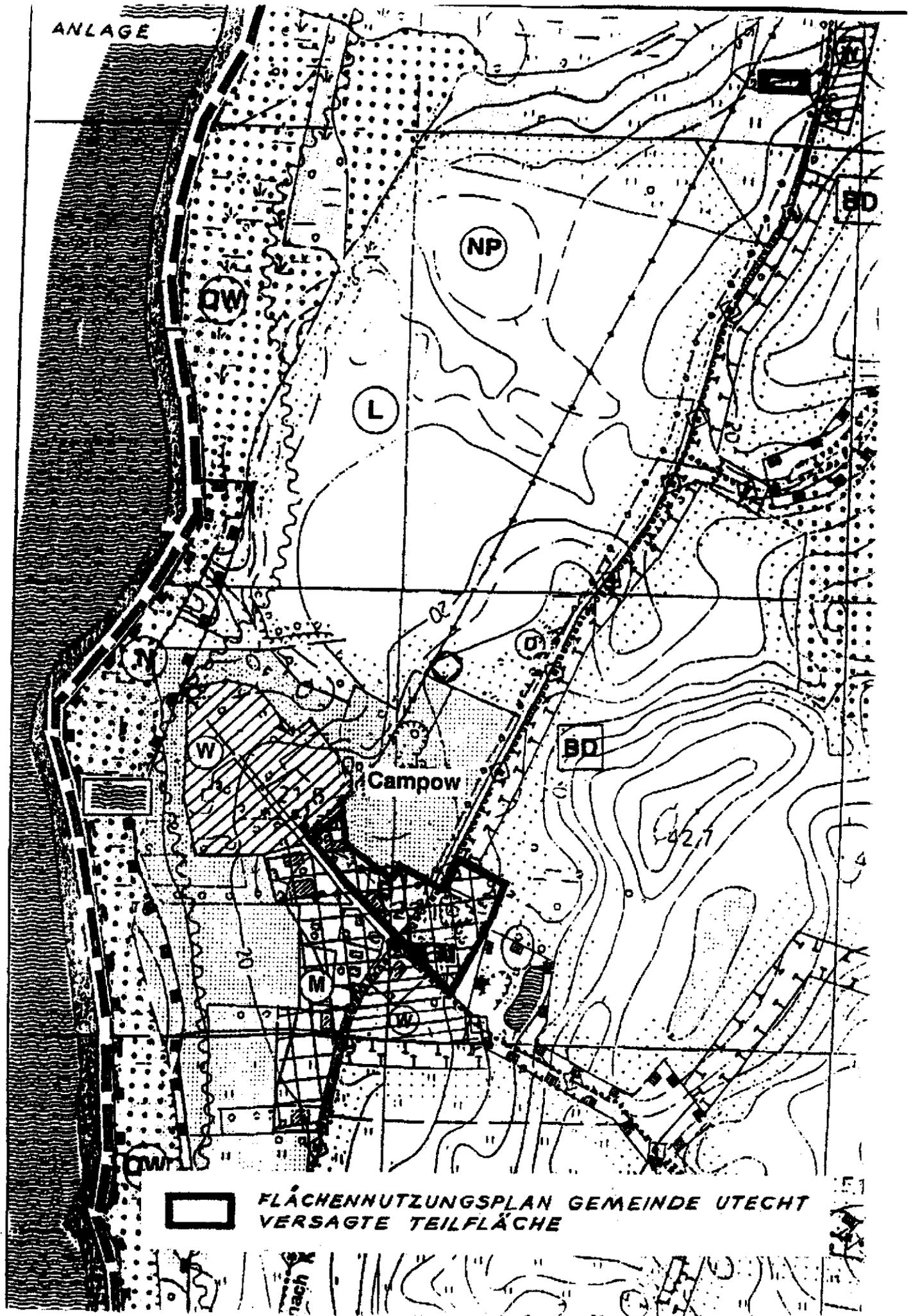
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, 19055 Schwerin, Wismarsche Straße 323, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

Die Klage ist gegen das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu richten.

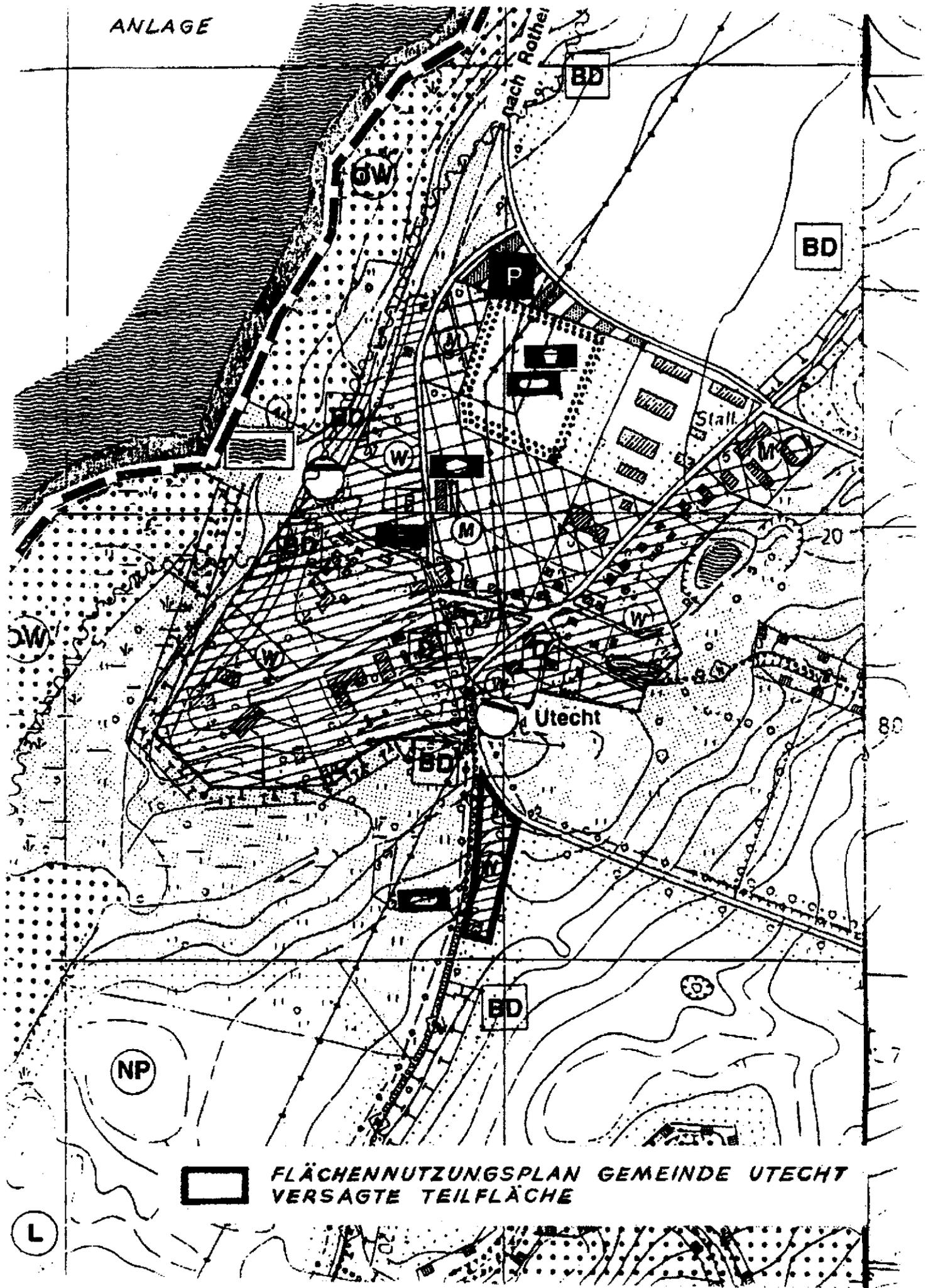
Im Auftrage

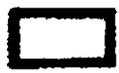


Grabosch



ANLAGE



 **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE UTECHT**  
**VERSAGTE TEILFLÄCHE**