

STADTVERTRETUNG DER
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
7. Wahlperiode

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Fraktion
Am Packhof 2 - 6, D - 19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 5452970

Schwerin, 04.02.2020

ANFRAGE

der Fraktion-Bündnis 90/DIE GRÜNEN gemäß § 4 Abs. 4 der Hauptsatzung für die Landeshauptstadt Schwerin

Bebauungsplan Nr. 102 „Fokkerwerke Schweriner See“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
in Bezug auf die beantragten Befreiungen im o.g. Bebauungsplan bitte ich Sie um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Für wie viele Ferienwohnungen wurden bereits Baugenehmigungen erteilt?
2. Wird die Obergrenze (Grundstücksvorlage, Aufstellungsbeschluss) von 20 Ferienwohnungen eingehalten?
3. Da bereits Befreiungen für 4 Gebäude mit je 4WE beantragt wurden, können nur noch 4 Ferienwohnungen gebaut werden. Wie verteilen sich diese auf die restliche Grundstücksfläche?
4. Auf der Zeichnung zum Befreiungsantrag sind 11 Gebäude eingezeichnet, wie verteilt sich die Anzahl der WE auf die einzelnen Häuser?
5. Der B-Plan setzt als Sondergebiet „Gewerblicher Tourismus und Freizeit“ fest. Weiterhin soll aufgrund der natur- und landschaftsräumlich sensiblen Lage mit den Festsetzungen, eine kleinteilige, aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur im Sinne einer Ferienwohnanlage gewährleistet werden.
Wie ist diese Festsetzung mit dem Angebot der Investoren, Ferienhäuser zur Eigennutzung bzw. als Kapitalanlage zu erwerben, zu vereinbaren?
6. Diese Häuser werden auf Online-Immobilienportalen mit Wohnflächen von 77-82 qm angeboten. Wie sind diese Größenordnungen mit der Festsetzung der Grundfläche von 38qm zu verstehen?
7. Nach Aussage der Verwaltung im Bauausschuss am 07.01.2021 bedarf die Teilung der Grundstücke, die Voraussetzung für einen Verkauf ist, keiner Genehmigung. Hierzu verweisen wir auf § 19 Abs 2 der BauNVO, „Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen.“
Warum sieht die Verwaltung keinen Widerspruch zum B-Plan, der ausdrücklich ein Sondergebiet, „Gewerblicher Tourismus und Freizeit“ ausweist?
8. Wie will die Verwaltung sicherstellen, dass die Ferienhäuser einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden?

Mit freundlichen Grüßen



Regina Dorfmann | Fraktionsvorsitzende B90/Die Grünen in der Stadtvertretung

Der Oberbürgermeister

BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN – Fraktion
Frau Dorfmann

-im Hause-

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin
Zimmer: 1.044
Telefon: 0385 545-2561
Fax: 0385 545-2519
E-Mail: greinkober@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Dr. Reinkober

Datum
23.02.2021

Bebauungsplan Nr. 102 „Fokkerwerke Schweriner See“

Sehr geehrte Frau Dorfmann,

Ihre Fragen vom 04.02.2021 möchte ich wie folgt beantworten.

1. Für wie viele Ferienwohnungen wurden bereits Baugenehmigungen erteilt?

Es ist in der Genehmigungsfreistellung bisher für sechs Häuser die Freistellung erteilt.

2. Wird die Obergrenze (Grundstücksvorlage, Aufstellungsbeschluss) von 20 Ferienwohnungen eingehalten?

In der Verkaufsvorlage sowie im Aufstellungsbeschluss erfolgte eine beschreibende Darlegung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes der Bietergemeinschaft bzw. Investoren durch die Verwaltung. Im Wesentlichen wurde sich dabei auf die zeichnerische Darstellung bezogen, die eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in ein- und zweigeschossiger Bauweise zeigt und mit der 20 Ferienwohnungen angeboten werden könnten. Dabei handelt es sich nicht bereits um die Festsetzung einer Ober- oder Untergrenze.

Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt zur Einleitung des Bebauungsverfahrens. Damit werden jedoch noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

3. Da bereits Befreiungen für 4 Gebäude mit je 4 WE beantragt wurden, können nur noch 4 Ferienwohnungen gebaut werden. Wie verteilen sich diese auf die restliche Grundstücksfläche?

Da keine absolute Größe an Ferienwohnungen festgesetzt wurde, ist die Annahme falsch, dass mit der beantragten Befreiung nur noch vier Ferienwohnungen folgen.

4. Auf der Zeichnung zum Befreiungsantrag sind 11 Gebäude eingezeichnet, wie verteilt sich die Anzahl der WE auf die einzelnen Häuser?

Die Gebäude teilen sich wie folgt auf:

- Haus 1 mit 4 Wohneinheiten
- Haus 2 mit 4 Wohneinheiten
- Haus 3 mit 4 Wohneinheiten
- Haus 4 mit 4 Wohneinheiten
- Haus 5 mit 3 Wohneinheiten (derzeit „genehmigt“ 2 Wohneinheiten)
- Haus 6 mit 3 Wohneinheiten (derzeit „genehmigt“ 2 Wohneinheiten)
- Haus 7 mit 1 Wohneinheit
- Haus 8 mit 2 Wohneinheiten
- Haus 9 mit 2 Wohneinheiten
- Haus 10 mit 2 Wohneinheiten.

5. Der B-Plan setzt als Sondergebiet „Gewerblicher Tourismus und Freizeit“ fest. Weiterhin soll aufgrund der natur- und landschaftsräumlich sensiblen Lage mit den Festsetzungen, eine kleinteilige, aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur im Sinne einer Ferienwohnanlage gewährleistet werden. Wie ist diese Festsetzung mit dem Angebot der Investoren, Ferienhäuser zur Eigennutzung bzw. als Kapitalanlage zu erwerben, zu vereinbaren?

Die festgesetzte Art sowie das Maß der baulichen Nutzung steht einer Eigennutzung als Ferienhaus oder Ferienwohnung oder dem Erwerb als Kapitalanlage nicht entgegen.

6. Diese Häuser werden auf Online-Immobilienportalen mit Wohnflächen von 77-82 qm angeboten. Wie sind diese Größenordnungen mit der Festsetzung der Grundfläche von 38 qm zu verstehen?

Der Bebauungsplan setzt keine Größe für die Grundflächen von Ferienwohnungen fest. Festsetzungen sind zur überbaubaren Grundstücksfläche mit 0,3 sowie zur Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude getroffen worden.

7. Nach Aussage der Verwaltung im Bauausschuss am 07.01.2021 bedarf die Teilung der Grundstücke, die Voraussetzung für einen Verkauf ist, keiner Genehmigung. Hierzu verweisen wir auf § 19 Abs 2 der BauNVO, „Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen.“ Warum sieht die Verwaltung keinen Widerspruch zum B-Plan, der ausdrücklich ein Sondergebiet, „Gewerblicher Tourismus und Freizeit“ ausweist?

Die Art der baulichen Nutzung (hier Sondergebiet Gewerblicher Tourismus und Freizeit) wird von Grundstücksteilungen nicht berührt.

8. Wie will die Verwaltung sicherstellen, dass die Ferienhäuser einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden?

Es gibt zwei Möglichkeiten, eine Umnutzung zu sanktionieren. Herr Heine hat erklärt, dass er im Kaufvertrag regelt, dass der Erwerber die Festsetzung des B-Planes beachtet und ansonsten eine Vertragsstrafe fällig wird.

Die Verwaltung geht öffentlich-rechtlich gegen einen Missbrauch der Festsetzung „Ferienwohnung“ vor.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rico Badenschier