

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2008-02-22

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Frau Cordes
Telefon: 545 - 2659

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01904/2008

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss

Betreff

Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 59.08 "Wochenendhausgebiet Touristenweg"

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ aufzustellen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Wochenendhausgebiet Touristenweg liegt am Steilufer des Neumühler Sees im Stadtteil Friedrichsthal und ist umgeben von Wald und Landschaftsschutzgebietsflächen. Im Gebiet liegen 65 - 70 Grundstücke mit 55 - 60 (Bungalow-) Gebäuden.

Die Problematik im Gebiet besteht darin, dass unzulässige Dauerwohnnutzungen erfolgen bzw. drohen, wobei dies weder den räumlichen Entwicklungszielen entspricht noch die Infrastruktur dafür vorhanden ist.

a) Art der Nutzung

Das Gebiet Touristenweg liegt am Steilufer des Neumühler Sees im Stadtteil Friedrichsthal und ist umgeben von Wald und Landschaftsschutzgebietsflächen. Das Gebiet wird bauplanungsrechtlich entsprechend § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) i.V.m. §10 BauNVO (Sondergebiet Wochenendhausgebiet) beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wochenendhausgebiet dargestellt. Auf zwei Grundstücken besteht Bestandsschutz für die dauernde Wohnnutzung aus alten Rechtzusammenhängen noch aus DDR-Zeiten. Auf allen anderen Grundstücken ist die

dauernde Wohnnutzung baurechtlich nicht zulässig. Tatsächlich wurden mehrere Dauerwohnsitze nach Melderecht angemeldet, die baurechtlich nicht zugelassen wurden. Daraufhin wurden Nutzungsuntersagungen von Seiten der Stadt erteilt. Das Verwaltungsgericht Schwerin hat eine Sammelklage von 16 Personen am 04.08.2005 gegen die Nutzungsuntersagungen des ständigen Wohnens abgewiesen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts bestätigt die Rechtsauffassung der Landeshauptstadt Schwerin. Demnach ist die Dauerwohnnutzung zu Recht untersagt worden. Das Urteil ist aber noch nicht bestandskräftig (unangreifbar), denn die Kläger haben Rechtsmittel gegen das Urteil eingelegt. Über die Zulassung der Berufung ist bisher nicht entschieden worden.

b) Maß der Nutzung

Das Gebiet weist einige unbebaute Grundstücke auf und ist ansonsten vorwiegend mit kleinen Gebäuden bestanden, die eine Grundfläche von höchstens 60 qm haben. Vereinzelt weisen die Gebäude größere Grundflächen auf. 2003 hat das Verwaltungsgericht Schwerin in einem Einzelfall entschieden, dass eine Gebäudegrundfläche mit 60 qm und ein Satteldach bis 45 Grad für ein Wochenendhaus im Gebiet Touristenweg zulässig sind, wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen.

c) Verkehrserschließung

Die Wege im Gebiet befinden sich im Eigentum sämtlicher Mitglieder des Vereins „Friedrichsthaler Siedler e.V.“. Die Zufahrt, die von der Lärchenallee ans Gebiet heranführt, ist im städtischen Eigentum. Alle Wege sind nicht befestigt. Dies ist für ein Wochenendhausgebiet ausreichend. Die Wendemöglichkeiten sind für größere Liefer- und Müllfahrzeuge nicht ausreichend. Für eine dauernde Wohnnutzung sind die bestehenden Wegebreiten und Parkmöglichkeiten im gemeinschaftlichen Straßenraum nicht ausgelegt.

d) Sonstige Erschließung

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa, direkt anliegend an die Wasserschutzzone II. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist dort ohne Ausnahmegenehmigung aus der Wasserschutzgebietsverordnung nicht möglich.

Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch abflusslose Gruben. Die für ein Wochenendhausgebiet erforderliche Löschwassermenge über das Rohrnetz wird bereits heute nicht für alle Teile des Wochenendhausgebietes erreicht und muss im Ernstfall durch organisatorische Maßnahmen ergänzt werden (z.B. wasserführende Fahrzeuge). Der Löschwasserbedarf für ein Wohngebiet wird doppelt so hoch angesetzt.

e) Schlussfolgerung

Es ist notwendig, die Wochenendhausnutzung und die Begrenzung der Bebauungsdichte zu sichern, damit eine Überlastung des Gebietes und das Kippen des Gebietscharakters verhindert wird. Würde sich das Gebiet schleichend zu einem Wohngebiet entwickeln, hätte die Stadt die Verpflichtung, die Erschließung eines Wohngebietes zu sichern. Dies ist zum einen problematisch, weil insbesondere die Wege verbreitert werden müssten und eine notwendige Grundstücksaufteilung (ggf. Umlegung) zu großen Konflikten führen würde. Zum zweiten fallen Erschließungskosten für die Eigentümer an, an denen sich die Stadt anteilig beteiligen müsste. Z.B. müssten voraussichtlich die Gesamtkosten oder zumindest Anteile der Kosten der Befestigung und der Erschließungskosten der Zufahrtsstraße (ca. 300m) zur Lärchenallee von der Stadt getragen werden.

2. Notwendigkeit

(siehe 1.)

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

5. Finanzielle Auswirkungen

(siehe 1.)

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: -----

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: -----

Anlagen:

Lageplan

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister