

Entwurf der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 59.08

“Wochenendhausgebiet Touristenweg“



Inhaltsübersicht

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4	Bestand	3
4.1	Baulicher Bestand und Gebietsgröße	3
4.2	Bestehende Verkehrserschließung	3
4.3	Sonstige bestehende Erschließung	4
4.4	Natur- und Landschaftsschutz	4
4.5	Gewässerschutz	4
4.6	Boden	5
5	Inhalt des Bebauungsplans	5
5.1	Art der baulichen Nutzung ..	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise	6
5.4	Nebenanlagen, Carports, Garagen, Stellplätze	6
5.5	Gestaltung	7
5.6	Sonstige Zulässigkeit.....	7
5.7	Verkehrserschließung.....	7
6	Umweltbericht	7
7	Verfahren	7
8	Kosten und Finanzierung	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet „Touristenweg“ hat sich seit den 50iger Jahren schrittweise zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt. Das Wochenendhausgebiet Touristenweg wird zum Teil ohne Genehmigung zum dauernden Wohnen genutzt. Die Dauerwohnnutzung entspricht nicht den räumlichen Entwicklungszielen des Gebietes. Die Verkehrserschließung und die Infrastruktur sind nicht auf die Dauerwohnnutzung des gesamten Gebietes ausgelegt. Die Nutzung des Wochenendhausgebietes ist nur für den Freizeitaufenthalt vorgesehen. Es ist notwendig, die Wochenendhausnutzung und die Begrenzung der Bebauungsdichte zu sichern, damit sich keine Splittersiedlung entwickelt und kein Wohngebiet entsteht. Um das Wochenendhausgebiet zu sichern, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Nutzung eines Wochenendhausgebietes in dem Textbebauungsplan festgesetzt werden.

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Wochenendhaus“ dar. Die Festsetzung als Wochenendhausgebiet entspricht daher den Zielen des Flächennutzungsplanes und der Stadtentwicklung.

Es entspricht dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramms (Punkt 7.5.2. des RROP) sowie dem Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM), dass der Umnutzung von Wochenendhäusern in Dauerwohnungen entgegenzuwirken ist. Auch dem Entstehen von Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 6 km nordwestlich der Innenstadt Schwerins. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist in der Abbildung 1 auf der Übersichtskarte der Satzung dargestellt. Im Süden grenzt das Ufer des Neumühler Sees an das Gebiet. Im Westen liegt das Gebiet unmittelbar neben den Forstflächen in Friedrichsthal (Barkholz). Im Norden grenzt ein Erschließungsweg an. Dort schließt eine Ausgleichsfläche für das Wohngebiet „Lärchenpark Friedrichsthal“ (Gebiet Hellborn) an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

4 Bestand

4.1 Baulicher Bestand und Gebietsgröße

Das Gebiet wird überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt. Es liegen ca. 70 Grundstücke mit etwa 60 Bungalow-Gebäuden auf der Fläche. Einige Grundstücke werden nur als Gartenland genutzt. Die Gebietsgröße beträgt insgesamt ca. 6 ha.

4.2 Bestehende Verkehrserschließung

Die Zufahrt Touristenweg, die von der Lärchenallee ans Gebiet heranzuführt, ist in städtischem Eigentum. Die Wege im Gebiet (auch Teile des Touristenweges) sind

privates Gemeinschaftseigentum und grenzen an die öffentliche Verkehrsfläche an. Innerhalb des Gebietes sind die Wege nicht mit einer befestigten Oberfläche versehen. Die Verantwortung und Zuständigkeit für die ausreichende Erschließung, den Wegeunterhalt und die Verkehrssicherungspflicht liegt bei den Eigentümern.

4.3 Sonstige bestehende Erschließung

Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch abflusslose Gruben.

Es ist keine einheitlich zentrale Heizenergieversorgung für das Gebiet vorhanden. Die Gebäude auf den Grundstücken werden zum Teil individuell beheizt (z.B. Gasflaschen, Gastanks, Einzelelektroheizung).

Die Abfallentsorgung erfolgt für einige Bewohner, die das Gebiet intensiv nutzen. Die städtische Müllabfuhr fährt bis an das Gebiet heran und einige Haushalte bringen Ihre Abfalltonnen bis zum Müllfahrzeug (ca. 20 Haushalte). Andere Wochenendhausnutzer nehmen ihren Abfall mit zu ihrer Wohnung und entsorgen ihn dort über die Hausmülltonnen.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebiet ist umgeben von Flächen des Landschaftsschutzgebietes Schweriner Seenlandschaft.

Die Festsetzung des Wochenendhausgebietes berührt nicht die Festlegungen sowie Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplans und widerspricht ihnen nicht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan den bereits bestehenden Charakter eines Wochenendhausgebietes sichert. Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Bauten (Eingriffe) sind bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wochenendhausgebiet zulässig gewesen (vgl. §1a BauGB).

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im 300-Meter Korridor zum bestehenden FFH-Gebiet „Neumühler See“ (FFH = Flora-Fauna-Habitat). Für die Planung ist daher eine vereinfachte Vorprüfung durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde hat die Planung geprüft und sieht keine negativen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet. Es ist nicht zu erwarten, dass Schutz- und Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt werden, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Die gilt auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher entbehrlich.

4.5 Gewässerschutz

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA, direkt anliegend an die Schutzzone II. Die Grenze verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Rahmen der Bauleitplanung ist in der Schutzzone IIIA verboten. Da es sich hier um ein bestehendes Wochenendhausgebiet handelt und mit der Bauleitplanung diese Nutzung gesichert wird, widerspricht der Bebauungsplan nicht dem Wasserrecht.

In der Trinkwasserschutzzone IIIA sind gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) (Boden-) Bohrungen nicht zulässig, um das Grundwasser zu schützen. Daher ist auch das Errichten von Erdsonden und Brunnen verboten.

Auf Grund der sensiblen Lage ist es im Bebauungsplangebiet zu vermeiden, Ölheizungen zu installieren. Die Gefahr für das Grundwasser geht hier besonders vom Transport und Umfüllen des Heizmediums aus, da die Verkehrswege in der Wochenendsiedlung nicht entsprechend befestigt sind. Es gilt hier streng nach dem Besorgnisgrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes zu handeln. Demnach müssen alle Vorkehrungen getroffen werden, um eine Gewässerverunreinigung nach menschlichem Ermessen praktisch auszuschließen. In diesem speziellen Fall handelt es sich um Grundwasser, das nachhaltig zu schützen ist, um die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt abzusichern.

An die vorhandenen Verkehrswege stellt die Wasserbehörde keine Anforderungen auf Versiegelung. Sollten die Verkehrswege allerdings versiegelt werden, dann muss die Entwässerung des Niederschlagswassers aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA den Anforderungen der RiStWaG (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) entsprechen.

4.6 Boden

Auf dem Gelände sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Wochenendhäuser dienen dem Aufenthalt in der Freizeit, also im wesentlichen zur Nutzung an Wochenenden, Feiertagen, und zu sonstigen arbeitsfreien Zeiten (z.B. Urlaub).¹ Die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig. Praktisch bedeutet dies, dass im Gebiet kein Wohnsitz gemeldet werden darf. Nur bei zwei Grundstücken besteht Bestandsschutz für die Wohnnutzung aus DDR-Zeiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der GFZ von 0,2 stellt sicher, dass ein großer Teil der Flächen nicht versiegelt werden kann und dem Naturhaushalt, dem Landschaftserleben und der Erholung weiterhin zur Verfügung steht. Ein Wochenendhausgebiet ist durch gering versiegelte Flächen geprägt. Die zulässige Grundfläche im Rahmen der Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen, die im Bebauungsplan zulässig sind und die §19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung entsprechen, z.B. durch einen Stellplatz mit seiner Zufahrt um 50% überschritten werden.

¹ Es handelt sich nicht um ein Ferienhausgebiet. Ferienhausgebiete sind für den Erholungsaufenthalt bestimmt und dienen überwiegend oder auf Dauer einem wechselnden Personenkreis.

Nach §10 Baunutzungsverordnung ist die Grundfläche im Wochenendhausgebiet festzusetzen. Die Gebäudegrundfläche der Wochenendhäuser darf maximal 60 qm

einschließlich überdachter Freisitze, Terrassen, Wintergärten u.ä. betragen (Außenumfang). Die begrenzte Grundfläche soll dazu beitragen, die Nutzung in der Freizeit in einem Wochenendhausgebiet zu gewährleisten. Die Flächengrößen sind nicht auf eine dauernde Wohnnutzung ausgerichtet. Früher waren die Grundstücke teils nicht oder nur mit Wochenend-Bungalows bis 40 qm bebaut. Auch heute sind einige Grundstücke unbebaut oder zum Teil mit kleinen Bauten bebaut. Bei einem großen Teil der Gebäude wurde eine Gebäudegrundflächen bis 60 qm zugelassen, um sich dem heutigen Aufenthaltstandard für Wochenendhäuser anpassen zu können. Daran orientiert sich die Grundflächenfestsetzung.

Die Höhe des Schnittpunktes der Gebäudewand mit der Dachhaut darf 3,1 m nicht überschreiten und der Sockel darf nicht höher als 0,5 m sein. Diese Festsetzungen dienen dazu, den kleinräumigen Wochenendhausgebietscharakter zu stärken. Die Aufenthaltsfunktion soll im Wochenendhausgebiet auf das ebenerdige Geschoss ausgerichtet sein. Auch von außen sollen die Gebäude eingeschossig wirken.

Als Bezugsgröße für die Höhenangaben werden die Gemeinschaftswegeflächen angegeben. Gemeint sind die Wegeflächen, die das Grundstück erschließen. Da zumeist mehrere Grundstücke anschließen, sind sie im Eigentum mehrerer Personen und werden hier Gemeinschaftswegeflächen genannt.

Es handelt sich um ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Einige Gebäude weichen von den geplanten Festsetzungen ab. Soweit für die Gebäude eine Baugenehmigung gilt, genießen sie Bestandsschutz im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen.

5.3 Bauweise

Die Wochenendgebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem die Freizeitnutzung durch locker im Gebiet verteilte einzelne Wochenendhäuser geprägt ist. Diese Art der Bebauung bleibt städtebauliche Zielstellung des Gebietes. Ein Zusammenschluss von Gebäuden wird daher ausgeschlossen.

5.4 Nebenanlagen, Carports, Garagen, Stellplätze

Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie separat stehen, insgesamt nicht mehr als 6 qm Grundfläche einnehmen, eigenständige Gebäude darstellen, nur von außen zugänglich sind und dem Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes dienen oder untergeordnet sind. Die Größe der Nebenanlagen wird begrenzt, denn auch das Wochenendhaus selbst ist z.B. zum Abstellen von Geräten vorgesehen und kann dafür genutzt werden. Die Zugängigkeit von außen soll gewährleisten, dass die Anlage nicht als zusätzlicher Raum zum Hauptgebäude genutzt wird.

Es sind maximal ein offenes Carport mit 15 qm oder ein Stellplatz in der gleichen Größe zulässig. Die Errichtung von Garagen ist ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen gilt für Garagen und überdachte Stellplätze nicht die Verfahrensfreiheit nach §61 Absatz 1 Nr. 1b Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), wenn die genannten Festsetzungen überschritten werden sollen.

Garagen sind unzulässig, denn sie sind für die bloße Nutzung in der Freizeit und am Wochenende nicht erforderlich. Das Ortsbild und der Charakter eines Wochenendhausgebietes soll dadurch erhalten bleiben.

5.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen insgesamt dazu, das Ortsbild eines Wochenendhausgebietes zu erhalten und zu sichern.

Dachgauben werden ausgeschlossen, weil es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt und durch die Begrenzung des Dachraumes die Nutzung als Wohnraum vermieden werden soll. Auch die störende Vielfalt von Dachlandschaften soll vermieden werden. Aus letzterem Grund sind auch glänzenden Dacheindeckungen unzulässig. Darüber hinaus soll das Landschaftsbild nicht durch großflächig glänzende Flächen gestört werden. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind im Sinne des Umweltschutzes von den Materialfestsetzungen ausgenommen.

5.6 Sonstige Zulässigkeit

Die Wochenendgebäude dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zum Rand der Gemeinschaftswegefleichen errichtet werden.

Carports und Nebenanlagen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3m zur Mitte der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefleiche (Wegefleichenmitte) errichtet werden. Dies dient dazu, die Wegefleichen von hinderlichen Baulichkeiten und insbesondere für Notfahrzeuge freizuhalten.

5.7 Verkehrserschließung

Es werden keine Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt. Die Zuständigkeit für die ausreichende Erschließung, den Wegeunterhalt und die Verkehrssicherungspflicht liegt auch nach Satzungsbeschluss für das Wochenendhausgebiet weiterhin bei den Eigentümern.

6 Umweltbericht

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein Gebiet nach §34 BauGB (i.V.m. §10 Bau NVO) handelt, und der - sich aus der näheren Umgebung ergebende - Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach §13 BauGB angewendet werden. Die im Gebiet zulässigen Vorhaben unterliegen weder nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es wird daher darauf verzichtet, einen Umweltbericht für den Bebauungsplan für das „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ zu erstellen.

7 Verfahren

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans wurden im September 2009 öffentlich vorgestellt. Die Beiträge der Anwesenden fielen unterschiedlich aus: Einige Anwesende wünschten sich größere Grundflächen und Carports, einige die Zulässigkeit des Dauerwohnens für Einzelfälle, manche wünschten, dass es bleibt, wie es ist, einige begrüßten den Vorschlag, ein Wochenendhausgebiet festzusetzen. Für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf wurden die Ergebnisse der Erörterungen unter der Prämisse, den Wochenendhausgebietscharakter zu sichern, abgewogen. In einem

Rechtsstreitverfahren wurde im März 2009 bestätigt, das es sich bei dem Gebiet um ein Erholungsgebiet handelt und die von der Stadt erteilten Nutzungsgenehmigungen für das dauernde Wohnen zu recht untersagt worden waren.

8 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan zur Sicherung des Wochenendhausgebietes wird von der Stadtverwaltung erarbeitet. Es entstehen keine Kosten für die Erstellung von externen Fachgutachten oder die Erschließung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Landeshauptstadt Schwerin.