

Protokollauszug

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 12.09.2016

TOP 5. Rederecht der Anwohner des Wohngebietes Am Zuckerturm/Zum Siedehaus

Herr Kargel begrüßt die Anwohner des Wohngebietes Am Zuckerturm/Zum Siedehaus, die Rederecht beantragt haben. Die Anwohner haben sich in einer e-Mail an das Bauamt mit der Bitte gewandt, die Einschränkungen im Bebauungsplan Nr. 42/96 der HWI, Punkt 4 „Einfriedungen“ aufzuheben und diesen somit an die Festlegungen der Landesbauordnung M-V (§ 61, Nr. 7a) anzugleichen.

Herr Kargel bittet Herrn Hempel um das Wort. Er geht auf die Ziele der Planung, die in der Begründung des B-Planes Nr. 42/96 „Gelände Zuckerfabrik“ festgeschrieben sind, hier u. a. „eine attraktive Durchgrünung zu erreichen“, ein. Herr Hempel äußert sich, dass das ein Widerspruch zu der Vorgabe, dass Hecken im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m und im hinteren Bereich nicht höher als 1,60 m wachsen dürfen. Die dem B-Plan zugrunde liegende Begrünung enthält zudem keine nachvollziehbaren Angaben, warum die Einfriedungshöhen derart massiv eingeschränkt wurden. Die LBauO sieht Einfriedungen in einer Höhe bis zu 2 m als verfahrensfreie Bauvorhaben vor.

Das Plangebiet ist ein reines Wohngebiet, für ein Wohngebiet typisch sind die in einer Standardhöhe von 1,80 m angebotenen Sichtschutzwände. Herr Hempel verweist auf eine Beeinträchtigung der Privatsphäre der Bewohner. Zahlreiche Einwohner haben sich trotz der Einschränkungen im B-Plan zu Einfriedungen von 1,80 m entschieden - ein entsprechender Bedarf ist also vorhanden. Fast alle Anwohner haben sich mit ihrer Unterschrift explizit dafür ausgesprochen, den jetzigen Zustand zu belassen, 78 Unterschriften bei insgesamt 47 betroffenen Grundstücken liegen vor.

In einem Fall wurde bereits der Sichtschutzzaun von 1,80 m auf 1,60 m gekürzt. Herr Hempel bittet die Verwaltung zu prüfen, ob der vorhandene B-Plan, was die Einfriedungen angeht, angepasst bzw. Abweichungen geduldet werden können. Herr Hempel kritisiert massiv das Vorgehen der Verwaltung und dass ohne Kontaktherstellung oder Suche eines Gespräches Verwaltungsakte durch das Bauamt erlassen werden.

Herr Kargel dankt Herrn Hempel für seine Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Herr Kargel bittet die Verwaltung um das Wort. Frau Domschat-Jahnke erläutert, dass das Baurecht seit 10 Jahren in der Form der 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 42/96 „Gelände Zuckerfabrik“ als Satzungsbeschluss und somit Willen der Bürgerschaft besteht. Die Eigentümer haben ihre Grundstücke mit dem Wissen des bestehenden Rechtes erworben.

Gemäß B-Plan Nr. 42/96, Teil B – Text II. Baugestalterische Festsetzungen, 4 Einfriedungen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze, außerhalb des Bereiches zwischen Gebäude und Straße, Zäune in einer Höhe von 1,60 m zulässig. Im Bereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie darf der Zaun lediglich eine Höhe von 0,70 m haben und ist nur dann zulässig, wenn dieser in eine lebende Hecke integriert ist. Diese Festsetzungen haben zu einen Sicherheitsaspekte zur Einsichtnahme der Straßen als auch gestalterische Aspekte, da die Grundstücke relativ klein sind, zur Begründung.

Die Verwaltung ist beauftragt, die bestehenden Rechte zu gewährleisten bzw. umzustellen.

Im Juni ging die Beschwerde bei der Bauaufsichtsbehörde zur Art der Ausführung und Höhe des Zaunes ein. Dem musste die Verwaltung nachkommen. Das Bauamt erließ weder Verwaltungsakte noch Verfügungen, sondern sendete an die betroffenen Grundstückseigentümer ein Anhörungsschreiben mit Hinweisen zu den Verstößen gegen den B-Plan. Zu diesem Schreiben hatte jeder die Möglichkeit, seine Belange und Ansichten vorzubringen.

Generell gibt es das Instrument der B-Planänderung. Hierzu müssten sich die Eigentümer konkret äußern, um welche Änderungen es sich handelt und in einem Antrag eine Begründung zur Notwendigkeit formulieren. Ebenso müssten ggf. die Kosten des Verfahrens durch diese getragen werden. Die Bürgerschaft müsste den Änderungsantrag beschließen. Aus Sicht der Fachbehörde (Bauamt) besteht keine Notwendigkeit einer Änderung, da sich die Randbedingungen für das B-Plangebiet und die gesetzlichen Grundlagen nicht geändert haben.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei einer B-Planänderung ggf. Schadensersatzforderungen durch Bürger, die sich auf den jetzt gültigen B-Plan berufen, gegen die Gemeinde erhoben werden könnten. Des Weiteren stellt sich die Frage, ob dann auch weitere B-Plangebiete durch die Bürger auf den Plan gerufen werden. Dies ist nicht leistbar und wie eingangs erwähnt fachlich nicht notwendig.

Der Vollständigkeit halber ist auch die Möglichkeit von Abweichungen der Festsetzungen des B-Planes unter bestimmten Bedingungen per Antrag mit Begründung der Notwendigkeit durch den Bauherrn zu erwähnen. Dies kann aber nur für a-typische Fälle gelten und nicht generell über das gesamte B-Plangebiet.

Herr Kargel bedankt sich bei Frau Domschat-Jahnke.

Herr Berkahn empfiehlt den Bürgern und Herr Kargel betont, dass diese eine gemeinsame Stellungnahme an die Verwaltung aufgrund der Anhörungsschreiben versenden, die dann geprüft würde.

Im Übrigen schlägt Herr Berkahn den Bürgern vor, sich in einem gemeinsamen Gespräch mit allen Beteiligten zu einigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im Laufe der Zeit natürlich wegen des Pflanzenwuchses eine Veränderung auf den Grundstücken zeigt. Dies kann aber nicht zur Folge haben, dass ständig die B-Pläne anzupassen sind. Vielmehr geht es darum, dass diese B-Pläne das Zusammenleben der Eigentümer regeln sollen. Insofern ist es besonders wichtig, dass auch bei Veränderungen ein Einvernehmen zwischen den Eigentümern besteht.

Herr Kargel äußert, dass das Thema auch in den Fraktionen beraten werden sollte.

Herr Litzner äußerte seine Gedanken als Vorsitzender eines Kleingartenvereins Wismar über eine Heckenhöhe von 1,50 m in der Anlage und dass ihm bei einem Besuch auf einer Insel in Norddeutschland keine Einfriedungen aufgefallen sind.

Da es keine weiteren Fragen gibt, beendet Herr Kargel den Tagesordnungspunkt. Die anwesenden Bürger des Wohngebietes verlassen den Sitzungsraum.