1 **Stellungnahme**
2 **für Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt**
3 **Werneuchen**

5
6 **Beschluss Nr.: Bv/324/2018**
7 **öffentlich**

8 **Einreicher:** Bürgermeister

9 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

10 Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen 26.06.2018

11
12 **Betreff: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des VEP**
13 **„Wohngebietsbebauung Stienitzau“ – Ulmenring 4 (Heckenhöhe)**

14
15 **Sachverhalt:**

16 Die Eigentümerin im Ulmenring 4 hat aufgrund unseres Anschreibens vom 01.06.2018 in der KW 23
17 in ihre Hecke ein Sichtdreieck in den geforderten Abmessungen geschnitten (Eckgrundstück).

18 Die Eigentümerin ist aber nicht bereit die Hecke auf der restlichen Länge, gemäß den Festsetzungen
19 des VEP zurückzuschneiden:

20 Folgenden Gründen werden u.a. angeführt (vgl. Antrag)

21 - es wäre keine Privatsphäre mehr vorhanden, (Sichtschutz entfällt)

22 - Lärmschutz, Abgase und Staubbelastung bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nehmen zu.

23 - Hecke dient der Verbesserung der Bodenfestigkeit (Erosionsschutz)

24 Daher stellt die Eigentümerin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des VEP –

25 „Wohngebietsbebauung Stienitzau“

26 Festsetzung:

27 Nr. 15-Privat E 1:*einreihige Hecken, 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze, nicht höher als 1m*
28 *wachsend.*

29 Abweichung:

30 Hecke direkt hinter der Einfriedung (Zaun) in Höhe von 2 m

31
32 **Stellungnahme:**

33 Die Mitglieder des Ausschusses empfehlen der Bauverwaltung, dem Antrag statt zu geben.

34
35 **Begründung:**

36 Die Verwaltung empfiehlt den Ausschussmitgliedern, die abweichende Heckenhöhe außerhalb der
37 Sichtdreiecke zuzulassen. Es finden sich neben der formalen Pflicht, die Festsetzungen aus dem Be-
38 bauungsplan einhalten zu müssen, kaum Schutzgüter wie z.B. Verkehrssicherheit, Gestaltungsziele
39 oder städtebauliche Aufwertung, die diese Festsetzung rechtfertigen könnten. Eine nähere Begrün-
40 dung hierzu fehlt auch im Bebauungsplan. Dies könnte in einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein
41 Mangel des B-Planes sein.

42 Weitere Gründe werden von der Antragstellerin genannt (vgl. Anlage) wie z.B.

- 43 1. die Eigentümerin hat die verkehrsgefährdende Sichtbehinderung durch Rückschnitt des Sicht-
44 dreiecks gemindert
- 45 2. Gerade bei den Grundstücken im südöstlichen Teil herrscht eine durchschnittliche Grund-
46 stücksfläche von nur rund 400 m² vor. Die Eigentümer haben also wenig bis keine Möglichkei-
47 ten, Ihre Einfriedungen (oder Hecken) auf 1,50 m nach innen zu versetzen, um den Festle-
48 gungen bei höheren Hecken zu entsprechen.
- 49 3. Es sind außer dem o.a. Grundstück weitere 12 Grundstücke betroffen, welche höhere Hecken
50 als in den Festsetzungen beschrieben aufweisen.

51 Da nicht jeder Einzelfall durch Festlegungen in einer Satzung regelbar ist, können in begründeten
52 Fällen, die sich durch äußere Zwänge oder gestalterische Aspekte ergeben, durch den Bauausschuss
53 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gewährt werden, wenn
54 dies mit den öffentlichen Belangen und Zielen des Bebauungsplanes vereinbar ist.

1 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

2
3 **Anlagen:** Antrag
4 2 Fotos
5

6 _____
Bürgermeister

_____ Sachgebietsleiterin

7 **Stellungnahme des Fachausschusses:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	26.06.2018	5 (4)	3	1	0

9 Befangenheit wurde erklärt durch:

10
11

12 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
13 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenve-
14 sammlung ist gegeben.
15

16 Werneuchen, 26.06.2018

.....
Vorsitzende des Ausschusses

.....
Mitglied des Ausschusses

17
18