

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

---

5 **Beschluss Nr.: Bv/325/2018**  
6 **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 **Betreff: Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des VEP**  
12 **„Wohngebietsbebauung Stienitzau“ – Ulmenring 15 (Heckenhöhe)**

14 **Sachverhalt:**

15 Die Eigentümer im Ulmenring 15 haben aufgrund unseres Anschreibens vom 01.06.2018 in der KW  
16 23, in ihre Hecke ein Sichtdreieck in den geforderten Abmessungen geschnitten (Eckgrundstück).  
17 Die Eigentümer sind aber nicht bereit die Hecke auf der restlichen Länge, gemäß den Festsetzungen  
18 des VEP zurückzuschneiden:

19 Folgenden Gründe werden u.a. angeführt (vgl. Antrag)

- 20 - es wäre keine Privatsphäre mehr vorhanden, (Sichtschutz entfällt, Rückzugsort, Terrasse, Pool)
- 21 - Lärmschutz, Abgase und Staubbelastigung nehmen zu.
- 22 - die Grundstücksgröße ist generell sehr klein, die Nutzfläche verkleinert sich entsprechend

23 Daher stellt die Eigentümerin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des VEP –  
24 „Wohngebietsbebauung Stienitzau“

25 Festsetzung:

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

28 Abweichung:

29 Hecke direkt hinter der Einfriedung (Zaun) in Höhe von 2,0 m

30 **Stellungnahme:**

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

32 **Begründung:**

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

39 Weitere Gründe werden von den Antragstellern genannt (vgl. Anlage) wie z.B.

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

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

1 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

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

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

6 \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_   
Sachgebietsleiterin

7 **Stellungnahme des Fachausschusses:**

8

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	26.06.2018	5 (4)	1	1	2

9  
10 Befangenheit wurde erklärt durch:

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 Stadtverordnetenver-  
14 sammlung ist gegeben.  
15

16 Werneuchen, 26.06.2018

.....  
Vorsitzende des Ausschusses

.....  
Mitglied des Ausschusses

17  
18