

Beschlussvorlage 2021/0865



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mareen Bergler

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	20.09.2021		

Betreff

Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 179/53, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 52

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 179/53, Gemarkung Leerstetten.

Der formlose Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „südlich Schwabacher Straße“. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von 1,80 m geplant ist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag damit, dass aufgrund der Lage des Grundstücks, welches sich direkt an der Einfahrt zu einem Wendekreis befindet, die Scheinwerferlichter der wendenden Fahrzeuge direkt in das Wohnzimmer scheinen. Des Weiteren gibt es viele Fahrer, die vor dem Garten der Antragsteller halten und sich neugierig umsehen, wodurch sich die Antragsteller belästigt fühlen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „südlich Schwabacher Straße“. In Nr. 3.7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Einfriedungen für den Bereich geregelt. Demnach sind offene Einfriedungen (Zäune) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, zulässig. Die geplante Einfriedung der Antragsteller soll mit einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden und steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Vorhaben städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt, da eine entsprechende Begründung zu den Einfriedungen nicht besteht. Des Weiteren ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar, da selbst die Bayerische Bauordnung in Art. 57 BayBO Einfriedungen für verkehrsfrei erklärt. Auch ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar.

Somit könnte die Gemeinde eine Befreiung nach pflichtgemäßer Ermessensausübung erteilen. Der Bebauungsplan wurde in jüngerer Vergangenheit als Satzung beschlossen. Hierbei hat man sich explizit auf eine offene Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgelegt und wollte ein offenes Gebiet schaffen. Offene Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig, demnach stellen diese keinen Sichtschutz dar. Die geplante Einfriedung in Höhe von 1,80 m müsste daher als Sichtschutz ausgeführt um den Begründungen der Antragsteller gerecht zu werden. Ein Sichtschutz an der Grundstücksgrenze würde somit gegen eine offene Einfriedung sprechen.

Aus den vorher genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen und keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, auch im Hinblick auf Schaffung von Präzedenzfällen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung einer Einfriedung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Höhe von 1,20 m. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anlagen:

Lageplan