

Beschlussvorlage 2014/0122



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.03.2014	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	25.03.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Voranfrage Thomas Linkohr über die Errichtung einer Einfriedung auf der Fl.Nr. 322/43, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 10

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt an der Nord- und Südseite die Errichtung einer Einfriedung aus Betonfertigelementen. Der Zaun soll 1,60 Meter hoch, an der Nordseite ca. 8 Meter und an der Südseite ca. 30 Meter lang werden.

Herr Linkohr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ hinsichtlich der Ausführung sowie Höhe der Einfriedung.

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

„An der Nordseite und der Südseite meines Grundstückes befinden sich Einfahrten meiner Nachbarn mit je ca. 30 Meter Länge.“

Momentan ist die nördliche Grenze mit ca. 5 Meter und die südliche Grenze mit ca. 30 Meter Thuja bepflanzt.

- Es ist mir zukünftig leider nicht mehr möglich die Bepflanzung zu pflegen, d.h. zurückschneiden, da ich seit dem letzten Jahr erheblich unter Allergie auf diese Pflanzen leide. Deshalb würde ich die neue Einfriedung mit Betonfertigelementen durchführen (siehe Prospektausschnitt).*
- Die Höhe der Einfriedung in der o.g. Bauweise würde ich gerne auf 1,60 Meter festlegen, weil dadurch bei den Einfahrten meiner Nachbarn der Lärmpegel erheblich abgeschwächt wird.“*

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes sind die Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,20 Meter und einer 0,80 Meter breiten Heckenvorpflanzung vorgesehen.

Der beantragte Sichtschutzzaun würde die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder in der Höhe noch in der Art einhalten. Damit würde das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verlangte Bild nicht erreicht werden. Die gewünschte natürliche Offenheit würde verloren gehen.

Die vom Antragsteller vorgebrachte Lärminderung kann nicht als Begründung für eine Befreiung anerkannt werden. Bei einer normalen wohnlichen Nutzung der Nachbargrundstücke können nur hinnehmbare Beeinträchtigungen entstehen. Diese Beeinträchtigungen könnten durchaus mit der Pflanzung einer anderen dem Bebauungsplan entsprechenden Heckenart abgemildert werden.

Weiterhin ist zu Bedenken, dass bisher bei ähnlichen Antragstellungen keine Befreiungen erteilt wurden. Bauherren, welche sich bisher an die Festsetzungen gehalten haben, würden benachteiligt werden.

Bei einer Ortsbesichtigung durch die Verwaltung wurden hinsichtlich der Höhe und der Art von Einfriedungen im Bereich „Neues Ortszentrum“ 13 erkennbare Überschreitungen der Festsetzungen

des Bebauungsplanes festgestellt. Für diese Überschreitungen wurden bisher keine Befreiungen von Seiten des BauUA erteilt.

Befreiungsanträge sind jedoch verständlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortszentrum hinsichtlich der Einfriedungen sehr eng gefasst sind. Es sollte beraten werden, ob sich die Mitglieder des MGR eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzungen für die Einfriedungen vorstellen können. Damit könnte der MGR eine Neuordnung der Festsetzungen bestimmen. Dabei kann geprüft werden, ob das beantragte Vorhaben in eine Neuordnung aufgenommen werden kann.

Sollte eine Anpassung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen werden, wäre es sinnvoll den Antrag zurückzustellen. Dies würde wegen der Fiktionsfrist derzeit eine Ablehnung des Antrages bedeuten.

Bei einer jetzigen Befreiung würde man für eine mögliche Bebauungsplanänderung bereits eine Festsetzungsvorgabe schaffen. Ohne Bebauungsplanänderung würde die Befreiung einen Bezugsfall ergeben. Dadurch wird es schwierig weitere Befreiungsanträge zu Einfriedungen anderer Art abzulehnen.

Für die Behandlung des Antrages werden zwei Beschlussvarianten gesehen.

Alt. 1

Der BauUA erteilt Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neues Ortszentrum" und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Alt. 2

Der BauUA stellt den Antrag bis zu einer Bebauungsplanänderung zurück. Wegen der Fiktionsfrist wird der Antrag vorerst abgelehnt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der MGR beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ hinsichtlich der Festsetzungen für die Einfriedungen.

Anlagen:

Vorhaben Linkohr