

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Zappe		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 05.02.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6a "Erweiterung Cadolzburg Süd" zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Bronnamberger Weg 6, Fl.Nr. 982/2 Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b> B-20240119-Antrag B-20240119-Zeichnungen B-Beschluss BayVGH Einfriedungen			

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat bereits mehrfach verschiedene Varianten der Einfriedung eingereicht und versucht mit dem Markt eine Einigung zu erzielen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Erweiterung Cadolzburg Süd“ lautet:  
„Als Grundstückseinfriedung sind nur Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Maschenweite ab 50 x 50 mm zulässig. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit einer Hecke erlaubt“  
Darüber hinaus sind Zaunsockel nicht zulässig und die Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein.

Die nun vorgelegte Variante sieht Zaunelemente mit einer Höhe von 1,50 m vor. Die Elemente bestehen aus 2,50 m breiten Betonteilen zwischen denen ein Abstand von 2,30 m – der keine Einfriedung erhält – eingehalten wird.

**Stellungnahme Bauverwaltung:**

In diesem Zusammenhang wird seitens der Bauverwaltung auf ein Protokoll des Bayer. Verwaltungsgerichts Ansbach vom 9. November 2023 betreffend einer nicht erteilten Befreiung durch den Markt Cadolzburg im Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ hingewiesen. Das Protokoll liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Der Kläger bezog sich hierbei vor allem auf die Höhe einer geschlossenen Einfriedung.

Auszug aus dem Protokoll des VG Ansbach:

*„Aus Sicht des Gerichts stelle die Festsetzung einen Grundzug der Planung dar. Sie gelte ausnahmslos im gesamten Plangebiet, was bereits als Indiz dafür zu werten sei. Der Gemeinde sei es bei der Aufstellung wichtig gewesen, dass hinsichtlich der straßenseitigen Einfriedungen ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild entstehe. Der Gemeinde war es ausweislich des Bebauungsplans wichtig, dass ein offener und einsehbarer Vorgartenbereich entstehe. Das Vorhaben des Klägers laufe diesen Zielen auf Grund der sehr deutlichen Höhenüberschreitung massiv zuwider. Es sei von der Gemeinde bei der Aufstellung gerade nicht vorgesehen gewesen, dass sich die Grundstückseigentümer hinter fast zwei Meter hohen Mauern „verbarrikadieren“ würden. Bei der Beurteilung der Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt seien, komme es nicht darauf an, ob Nachbarn beeinträchtigt würden.*

*Wenn die Grundzüge der Planung berührt seien, dann stehe der Gemeinde bereits kein Ermessensspielraum mehr zu, so dass sie auch auf die vom Kläger vorgetragene Aspekte des Sichtschutzes und des Schutzes vor Einbrechern im Bescheid nicht mehr eingehen müssen. (...) Es habe hinsichtlich des illegal errichteten Zaunes keinerlei Bestandsschutz entstehen können.“*

Aufgrund dieser aktuellen Rechtsauffassung des Gerichts muss seitens der Verwaltung und auch des Bau- und Umweltausschusses künftig berücksichtigt werden, dass durch entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen die Grundzüge der Planung berührt werden können. Insbesondere dann, wenn sie hinsichtlich der Höhe und auch Art der Ausführung den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und ihren Zielen widersprechen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung (gdl. BV Nr. 2024/8) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Erweiterung Cadolzburg Süd“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über den Bronnamberger Weg erschlossen.

Die erforderliche Befreiung von der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich

- **Nr. 4.4 Einfriedung**

zulässig: nur Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune  
geplant: Betonelemente

wird erteilt.