

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 04.11.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung auf dem Grundstück Wachendorfer Straße 12, Fl.Nr. 531/33, Gmkg. Cadolzburg (Erneute Behandlung)			
<b>Anlagen:</b> 20240610 Beschlussbuchauszug B-20240911-Anschreiben_ausführ. Firma B-20240911-Antrag B-20241016 Schreiben RA des MC Luftbild			

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.06.2024 wurde der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung abgelehnt.

Der Antragsteller wurde von dem Beschluss mit Schreiben vom 13.06.2024 informiert. Er wurde gebeten mitzuteilen, ob er den Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung zurückziehen oder ob er einen kostenpflichtigen ablehnenden Bescheid möchte.

Der Anwalt des Antragstellers bat mit Schreiben vom 11.07.2024 um die Einfriedungssatzung. Weiter führte der Anwalt an, dass es zum Zeitpunkt der Errichtung der Fundamente und Pfosten noch keine Einfriedungssatzung gab und damit die Errichtung dem Bestandsschutz unterliegt. Eine nachträgliche Rechtsänderung bliebe daher außer Betracht. Ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung von der Einfriedungssatzung hätte es aus seiner Sicht nicht bedurft.

Vorsorglich teilte der Anwalt mit, dass durch die Entfernung der Einfriedung gerade ein uneinheitliches Ortsbild entstehen würde und somit ein Abweichungsgrund nach § 7 der Einfriedungssatzung vorliegt. Aus seiner Sicht ist somit die Einfriedung nicht zurück zu bauen.

Im September 2024 ging ein neuer Antrag auf Befreiung der Einfriedungssatzung ein. Zusätzlich wurde vom Antragsteller angeboten, einen „Grünstreifen bzw. Heckenbepflanzung“ anzulegen.

Die Anwältin des Marktes Cadolzburg wurde um Einschätzung des Sachverhaltes gebeten. Das Antwortschreiben der Anwältin des Marktes Cadolzburg vom 16.10.2024 liegt bei. Diese legt dar, dass eine bauliche Anlage dann unter den Bestandsschutz fällt, wenn sie im Wesentlichen fertiggestellt und bestimmungsgemäß nutzbar ist. Es genügt nicht, wenn nur das Fundament oder der Rohbau fertiggestellt ist. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Einfriedungssatzung waren lediglich die Fundamente gegossen und die Zaunpfosten gesetzt, die Anlage nicht bestimmungsgemäß nutzbar.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Sachlage hat sich im Bezug zum Zeitpunkt des Antrages auf Befreiung vom 10.06.2024 nicht geändert: Der Bau der Anlage wurde im Februar 2021 begonnen. Die Einfriedungssatzung trat am 25.09.2021 in Kraft. Die Metallbauarbeiten wurden 2022 fertiggestellt und Anfang 2023 wurden noch Restarbeiten wie der Zuschnitt und Einbau der Pflastersteine erledigt. Der Antragsteller wurde kurz nach Inkrafttreten der Einfriedungssatzung über diese informiert und ein Gespräch zur Lösung angeboten, welches jedoch nicht wahrgenommen wurde. Die angebotene Heckenpflanzung heilt die Abweichungen zur Einfriedungssatzung nicht.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Einfriedungssatzung.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung hinsichtlich § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 EinfRS

Höhe

Zulässig: 1,5 m

geplant: 1,8 m

geschlossene Elemente

Zulässig: 1/3

geplant: 1/2

werden erteilt.