

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 02.06.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Nähe Beim Bauhof, Fl.Nr. 336, Gmkg. Cadolzburg			

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, den bestehenden maroden Holzzaun entlang seines Grundstücks (Flur-Nr. 336, Gemarkung Cadolzburg) zu erneuern. Der Zaun dient der Einfriedung einer Weidefläche mit Tierhaltung sowie der Verkehrssicherung an einem Geländeabbruch neben dem Gehweg.

**Geplant ist:**

Abschnitt A (Jahnstraße bis Bauhofzufahrt): Holzzaun in Anlehnung an den Bestand, Höhe ca. 1,20 m

Abschnitt B (Bauhofzufahrt bis Greimersdorfer Straße): Doppelstabmatten- bzw. Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,50 m, anschließender Übergang an den bestehenden gemeindlichen Zaun (Flur-Nr. 105/50)

Die vorhandenen historischen Sandsteinsäulen bleiben bestehen

Ein Lageplan und Bildmaterial wurden beigelegt. Die geplante Einfriedung entspricht der Einfriedungssatzung und hat keine städtebaulich prägende Wirkung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück Flur-Nr. 336 befindet sich nach Einschätzung der Verwaltung formal im Außenbereich (§ 35 BauGB), da es an eine Straße angrenzt, die als Grenze zwischen Innen- und Außenbereich dient. Diese Straße trennt das Grundstück von der geschlossenen Ortsbebauung.

Allerdings gilt nach herrschender Rechtsauffassung:

*Eine Straße bildet nicht automatisch die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Ist sie funktional und städtebaulich dem zusammenhängend bebauten Ortsteil zuzurechnen, kann sie selbst noch dem Innenbereich angehören. Die Grenze zum Außenbereich verläuft in diesem Fall auf der gegenüberliegenden Seite der Straße.*

Der bestehende Zaun verläuft direkt bzw. sehr nah an der Straße und ist damit faktisch noch der straßenseitigen Innenbereichszone zuzuordnen. Die Verwaltung bewertet daher den Standort der Einfriedung selbst – trotz der Lage des Grundstücks im Außenbereich – als innerhalb des faktischen Innenbereichs liegend.

Somit handelt es sich bei der geplanten Zaunerneuerung um eine ortsübliche Einfriedung im Innenbereich, welche nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO verfahrensfrei ist. Auch die Einfriedungssatzung des Marktes Cadolzburg findet Anwendung.

**Hinweis:**

Die abschließende Beurteilung der Gebietseinstufung (Innen- oder Außenbereich) obliegt dem Landratsamt Fürth als zuständiger Bauaufsichtsbehörde. Die Stellungnahme des Landratsamtes zur planungsrechtlichen Einordnung bleibt daher abzuwarten.

**Vorschlag zum Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage zur Kenntnis. Die Verwaltung stellt fest, dass sich die Einfriedung – trotz Lage des Flurstücks im Außenbereich – aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Straße dem faktischen Innenbereich zuordnen lässt und damit verfahrensfrei nach der Einfriedungssatzung zulässig ist. Die abschließende Beurteilung durch das Landratsamt bleibt abzuwarten.