



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	20.02.2024	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer 1,50 m bzw. 1,80 m hohen Einfriedung auf dem Grundstück Kaiserstr. 15, Fl.-Nr. 176/48

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Stabmattenzaunes mit einer Höhe von 1,80 m, komplett mit Sichtschutzfolie verkleidet auf einer Länge von ca. 19 m entlang der Hauptstraße und Teile der Kaiserstraße sowie mit einer Höhe von 1,50 m auf einer Länge von ca. 13 m entlang der Kaiserstraße und in das Grundstück bis zum Gebäude hinein. Begründet wird der Antrag damit, dass von der Bushaltestelle aus Müll über den Zaun in den Garten geworfen und in letzter Zeit Fahrräder und Spielsachen aus dem Garten gestohlen wurde. Die Mieter der Wohnung möchten durch den höheren Zaun und dem Sichtschutz ihre kleinen Kinder schützen.

Bereits 2019 wurde auf dem Grundstück ein Sichtschutz mit einer Höhe von 1,80 m geplant. Aufgrund der negativen Einschätzung der Verwaltung auf Aussicht einer Befreiung über die Einfriedungssatzung hinaus, wurde die Planung angepasst und die Höhe auf 1,50 m reduziert, der BVA hat dem formlosen Antrag in seiner Sitzung vom 30.07.2019 zugestimmt. Bislang erfolgte jedoch keine formale Antragsstellung.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Neubiberg vom 06.11.2001, Festsetzungen zu Einfriedungen enthalten; Befreiung erforderlich.

Nach Buchstabe B Nr. 7.1 gilt für Einfriedungen innerhalb dieses Bereichs Folgendes:

Als Einfriedungen sind an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur sockellose Einfriedungen mit Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Als Stützen dürfen dabei nur Eisenprofile geringen Querschnittes verwendet werden.

An den vorderen Grundstücksgrenzen zur Hauptstraße sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dabei sind Arten der Pflanzliste unter 8.3.3 zu verwenden:

- Feldahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche
- Rotbuche
- Liguster
- Zierjohannisbeere
- Eibe



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses ist eine Einzäunung der Vorgelege entlang der Hauptstraße unzulässig (Buchstabe B Nr. 7.2).

Fazit der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 befinden sich entlang der Hauptstraße überwiegend Gebäude mit gewerblich genutztem Erdgeschoss, sodass nur wenige Grundstücke (Wohnnutzung im EG) eingefriedet sind.

Bisher wurde von den Festsetzungen für Einfriedungen keine Befreiung beantragt, dennoch gestaltet sich das Erscheinungsbild sehr heterogen und teilweise sogar abweichend vom Bebauungsplan Nr. 37.

Die Verlegung der Bushaltestelle stellt per se aus Sicht der Verwaltung noch keinen Befreiungstatbestand dar. Jedoch bleibt zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan einige Jahre vor der gemeindlichen Einfriedungssatzung in Kraft getreten ist. Diese gilt für Grundstücke in Bereichen ohne qualifizierten Bebauungsplan. Die erste Einfriedungssatzung der Gemeinde trat am 27.03.2007 in Kraft und wurde am 01.05.2014 bzw. 01.05.20019 von der aktuell gültigen Satzung abgelöst.

In der Vergangenheit wurden bereits in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen älteren Datums Befreiungen von der max. zulässigen Höhe erteilt, **sofern die Vorgaben der Einfriedungssatzung eingehalten wurden.**

Hiernach sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie seitliche Einfriedungen der Vorgärten mit einer **max. Höhe von 1,50 m offen** herzustellen. Als offen gilt eine Einfriedung, deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 4:1 ist. Geschlossene Bretterwände, Betonwände, Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune o. ä. sowie offene Einfriedungen, die verkleidet oder bespannt werden, sind nicht zulässig. Lediglich sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs dürfen geschlossen ausgeführt werden. Dies gilt auch, wenn davor oder dahinter eine Bepflanzung vorgesehen ist.

Hecken sind in der Satzung explizit nicht als Einfriedung erfasst, haben also keine Höhenbeschränkung.

Für den Antragsteller bestehen grundsätzlich geeignete Möglichkeiten, den gewünschten Sichtschutz auch ohne Verletzung der Satzung zu erreichen. Es liegt nach Ansicht der Verwaltung hier kein Härtefall vor, der eine Abschirmung in Form eines geschlossenen Zauns rechtfertigen würde. Vergleichbare Situationen sind im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden. Andersartige Abschirmungen durch Hecken sind möglich und teils schon vorhanden.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung der beantragten Befreiung **nicht** zuzustimmen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5748 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 29.01.2024



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines geschlossenen, 1,80 m hohen Stabmattenzauns mit Sichtschutzfolie auf voller Höhe entlang der Hauptstraße und Teile der Kaiserstraße auf einer Länge von ca. 18 m auf dem Grundstück Kaiserstr. 15, Fl.-Nr. 176/48, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der der Planung vom 29.01.2024, **wird nicht zugestimmt.**

Begründung:

Es liegt hier kein Härtefall vor, der eine Abschirmung in Form eines geschlossenen Zauns rechtfertigen würde. Vergleichbare Situationen sind im gesamten Gemeindegebiet vorzufinden. Andersartige Abschirmungen durch Hecken sind möglich und teils schon vorhanden. Bei Änderung der Planung in eine einfriedungssatzungskonforme Planung, kann gemäß Grundsatzbeschluss der Antrag im Verwaltungsweg bearbeitet werden.

Dem Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines offenen, 1,50 m hohen Stabmattenzauns ohne Sichtschutzfolie entlang der Kaiserstraße auf einer Länge von ca. 13 m auf dem Grundstück Kaiserstr. 15, Fl.-Nr. 176/48, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der der Planung vom 29.01.2024, **wird zugestimmt, sofern** die Festsetzungen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Neubiberg, rechtskräftig seit 01.05.2019, **eingehalten werden.**