
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Auf der Etz 8, Fl. Nr. 753/5: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung****Anlagen:**

Bauzeichnungen

Begründung zum Antrag

Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg

Entwurf neue Ortsgestaltungssatzung

Stellplatzsatzung_Aktuell

Vollzug der Baugesetze Überprüfung Einfriedungen vom 22.09.2020

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/5 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 8. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle wurde am 17.09.2020 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass an der Nordseite des Grundstückes vier Granitsäulen mit einer Höhe von 1,50 m bis 1,80 m gemauert wurden. Zwischen der ersten und der zweiten Säule wird die spätere Einfahrt vermutet. Die Mauer aus Granitsteinen ist dem Gefälle der Straße angepasst. Sie beginnt mit einer Höhe von 0,40 m und weist gegen Ende eine Höhe von 0,60 m auf. Die vorhandenen noch nicht eingebauten Zaunfelder haben eine Höhe von 1,80 m.



Da die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Zaunsockel bis zu einer Höhe von max. 0,2 m zulässt und die vorgesehene Einfriedung diese Vorgaben überschreitet wurden am 17.09.2020 durch den Baukontrolleur des Landratsamtes Weilheim-Schongau die Bauarbeiten mündlich eingestellt.

Bei einer erneuten Ortsbesichtigung am 21.09.2020 wurde festgestellt, dass der mündlichen Baueinstellung nicht Folge geleistet wurde. Es wurden die vorhandenen Eisensäulen und Zaunfelder auf die Granitmauer montiert und überschreiten somit die zulässige Höhe von Einfriedungen.



Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg lässt straßenseitig lediglich Einfriedungen als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zu, wobei sich die Einfriedungen bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anpassen und sich in das Siedlungsbild einfügen müssen. Sockelmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt unter § 6 Abs. 3, dass der Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. Carport auf die Breite der Garagenzufahrt bzw. der Zufahrt zu Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden darf.

Mit Schreiben vom 22.09.2020 wurde der Grundstückseigentümer durch das Landratsamt aufgefordert, die Einfriedung bis 23.10.2020 zurückzubauen.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg bei.

Der Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg wird folgendermaßen begründet:

Da bei beiden Grundstücken eine Neigung von mehr als 3 % vorliegt und die talseitige Zaunsockelhöhe immer unter 80 cm ist, entspricht der Sockel gemäß Abs. B § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung den Vorschriften. Gemäß Abs. B § 3 Abs. 1 sind hinterpflanzte Stahlgitterzäune grundsätzlich auch zulässig. Unsere Zäune sind bereits hinterpflanzt. Voll ausgewachsen sollen die Hecken eine möglichst dichte Abdeckung erreichen. Lediglich die straßenseitige Gesamthöhe der Zäune inklusive der Sockel übersteigt teilweise die 2 m Höhe. Da das Erdreich im Garten viel höher liegt als die Straßenseite, erreichen die Zäune im Innenbereich an keiner Stelle eine Gesamthöhe von 2 m. Teilweise liegt das Erdreich im Garten über der Sockelhöhe.

Wir sind im Tierschutz aktiv und haben temporär gerettete Hunde bei uns. Da sind gelegentlich auch größer Hunde dabei. Bei einem vor Ort Termin im August 2019 wurde von Herrn Holzmann, Ordnungsamt Stadt Penzberg, ein stabiler Zaun mit mindestens 1,8 m Höhe gefordert. Grund für den vor Ort Termin von Herrn Holzmann waren zahlreiche Beschwerden von Nachbarn wegen freilaufender Hunde. Damals hatten wir nur einen halb verrotteten Jägerzaun, den wir im Laufe der Zeit provisorisch auf ca. 1,8 m Höhe ausgebaut hatten. Bis dahin ist uns gelegentlich ein Hund ausgebüxt. Erschwerend kommt noch hinzu, dass wir eher unerzogene Nachbarkinder haben, die immer wieder über unseren Zaun geklettert sind, um die Hunden zu ärgern. Dabei ist unser provisorischer Zaun immer wieder zerstört worden. Vor Baubeginn haben wir uns nochmal bei Herrn Fuchs, Bauamt Stadt Penzberg, rückversichert, welche Regeln bei einem Zaunbau zu beachten sind. Herr Fuchs hatte keine Einwände bezüglich Höhe und Beschaffenheit des Zauns.

Gemäß Abs. B § 4 sind Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen in Abschnitt B möglich. Diese Ausnahme haben wir aufgrund der Aussagen von Herrn Fuchs und Herrn Holzmann als gegeben angenommen. Offensichtlich sind Ausnahmen in Penzberg nicht schwer zu bekommen, da es sehr viele Zäune über 1,2 m Höhe gibt, welche aus Holz, Beton, Steinen oder Maschdraht gebaut sind.

Daher beantragen auch wir für unsere Einfriedung in beiden Anwesen eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg und die Weiterleitung unserer Bauanträge an das Bauamt vom Landratsamt Weilheim-Schongau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück weist kein Gefälle von mehr als 3 % auf. Die in der Begründung dargestellten Aussagen von Herrn Holzmann sowie Herrn Fuchs entsprechen nicht der Tatsache. Insbesondere hat Herr Holzmann keine Mindestzaunhöhe gefordert und Herr Fuchs den Bauherrn vor der Errichtung der Einfriedung telefonisch darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Einfriedung nicht satzungskonform sei und bei Nichtbeachtung die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau verständigt wird.

Gemäß Abschnitt B § 6 der Ortsgestaltungssatzung kann von den Vorgaben der Satzung in der Einzelfallbetrachtung eine Befreiung erteilt werden. Dies setzt einen atypischen Fall voraus.

Als atypischer Fall, der im Einzelfall eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe sowie Ausführung der Einfriedung rechtfertigt, kann zum Beispiel die Errichtung von Lärmschutzwänden an hochfrequentierten Straßen darstellen. Der Entwurf der neuen Ortsgestaltungssatzung lässt diese Einfriedungsmauern entlang der Staatsstraßen sowie entlang von Straßen mit einem überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen als Ausnahme zu. Diese Straßen mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen sind in der Satzung ausdrücklich erwähnt. Die Straße „Auf der Etz“ stellt eine reine Anliegerstraße und keine Straße mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen dar.

Die Einfriedung der Garagenzufahrt durch das verschiebbare Zaunelement verstößt gegen die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg und führt zu einer Behinderung des Verkehrsflusses.

Bislang hat die Stadt Penzberg von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe der Einfriedung nur dann Befreiungen zugelassen, wenn diese als Lärmschutzmaßnahme erforderlich war. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Lärmschutzwand einen Meter von der Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Streifen bepflanzt wird. Diese Befreiung wurde z. B. für neue Wohnbauvorhaben entlang der Seeshaupter Straße (Staatsstraße) zugelassen. Die Haltung von Hunden stellt keinen atypischen Fall dar. Außerdem bezieht sich die Haltung von Hunden lediglich auf das Grundstück Ahlener Straße 6 und nicht auf das Grundstück Auf der Etz 8.

