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

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

Betreff**Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung****Anlagen:**

Bauzeichnungen

Begründung zum Antrag

Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg

Entwurf neue Ortsgestaltungssatzung

Vollzug der Baugesetze Errichtung einer Einfriedung entgegen der Ortsgestaltungssatzung vom 16.09.2020

Schreiben Anwohner bezüglich Hundehaltung vom 25.08.2020

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass das Grundstück neu eingefriedet worden ist, wobei die Einfriedung mit einer Höhe von über 2 m ausgeführt worden ist und somit einer Baugenehmigung bedarf.

Die Einfriedung setzt sich aus einem gemauerten Sockel mit einer Höhe von ca. 30 cm und einem schmiedeeisernen Metallzaun mit einer Höhe von ca. 1,80 m zusammen.

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.

Aufgrund einer Nachbarschaftsbeschwerde wurde dem Bauherrn des Grundstücks Ahlener Straße 6 am 26.08.2020 durch das Stadtbauamt telefonisch mitgeteilt, dass straßenseitig lediglich Einfriedungen als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind und bei einer Nichtbeachtung dieser Vorschrift die Bauaufsichtsbehörde verständigt wird.

In Kenntnis dieser Vorschriften wurde durch den Bauherrn am 29.08.2020 die Einfriedung mit einer Höhe von insgesamt 2,10 m errichtet.



Mit Schreiben vom 16.09.2020 wurde der Grundstückeigentümer durch das Landratsamt aufgefordert, die Einfriedung bis 16.10.2020 zu beseitigen.

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 unsere 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 Ahlener Straße stellt eine reine Anliegerstraße und keine Straße mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen dar.

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 wurde durch die Errichtung des Sockels der Einfriedung des Grundstücks Ahlener Straße 6 der Gehsteig beschädigt (siehe Bild unten).

