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

Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 15.06.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
--	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

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

Anlagen:
Antrag Errichtung Einfriedung
Vollzug der Baugesetze Überprüfung Einfriedungen vom 22.09.2020
Vollzug der Baugesetze zur Einfriedung des Anwesens vom 18.02.2021
Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.01.2021:

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 Grundstückeigentümer 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 den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung. 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.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.01.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/5 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da die massive Einfriedung nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entspricht und objektive Gründe für die Erteilung einer Befreiung, wie zum Beispiel die Errichtung einer Lärmschutzwand an stark frequentierten Straßen, nicht vorliegen.

Die bereits vorhandene Einfriedung ist bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe nicht an die bestehende Baustruktur angepasst und fügt sich nicht in das Siedlungsbild ein.

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

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 30.04.2021 beantragen die Rechtsanwälte Campenhausen & Partner, Wolfratshausen, im Auftrag des Grundstückseigentümers die nochmalige Überprüfung der Sachlage zur durchgeführten Einfriedung anhand der Übermittlung folgender neuer Tatsachen:

Es handelt sich nicht um die Neuerrichtung einer Einfriedung, sondern um die Erneuerung (Austausch einer bestehenden Einfriedung, die bereits eine Sockelmauer aufwies.

Sockelmauer:

Die Sockelmauer ist deutlich mehr als 20 cm hoch. Die Straße hat, anders als zunächst angenommen, ein Gefälle von deutlich mehr als 3 %. Deshalb darf die Sockelmauer an der jeweiligen Talseite bis zu 80 cm hoch sein.

Die alte von unserem Mandanten ersetzte Sockelmauer war durchgehend höher als die neue Sockelmauer. Eine Sanierung wäre aufwendiger gewesen als die Erneuerung. Die neue Mauer ist handwerklich hochwertig ausgeführt. Das verwendete Material (Granit) passt in die Gegend.

Im Falle einer Sanierung der bestehenden Sockelmauer würde die Stadt eine Anpassung an die zwischenzeitlich erlassene Ortsgestaltungssatzung nicht verlangt haben. Insofern scheint vertretbar, den „Bestandschutz“ der alten auf die neue Sockelmauer zu übertragen.

Einfahrtstor:

Das Tor an der Grundstücksgrenze entspricht nicht den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung. Es steht nahe an der Grundstücksgrenze und lässt nicht eine Fahrzeuglänge vor der Garage frei. Das alte von unserem Mandanten erneuerte Tor allerdings stand an genau derselben Stelle.

Im Falle einer Sanierung des alten Tores würde die Stadt eine Anpassung an die Festsetzungen der zwischenzeitlich erlassenen Ortsgestaltungssatzung nicht verlangt haben. Die Erneuerung des Tores stellt gegenüber dem alten Zustand verkehrstechnisch keine Verschlechterung dar. Insofern scheint vertretbar, den „Bestandschutz“ des alten auf das neue Einfahrtstor zu übertragen.

Zaun:

Der Zaun ist höher, als von der Ortsgestaltungssatzung vorgesehen.

Ein Rückbau würde erheblichen Aufwand erfordern.

Namens und im Auftrage unseres Mandanten stellen wir folgende Anträge:

1. Soweit die Höhe der Sockelmauer überhaupt den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung widerspricht, wird unserem Mandanten eine Ausnahme genehmigt. Die Sockelmauer darf bleiben, wie sie ist.

2. Im Blick auf das Tor zur Einfahrt wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt. Das Tor darf bleiben, wie es ist.
3. Im Blick auf die Höhe des Zaunes wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt. Der Zaun darf bleiben, wie er ist. Bei einer Erneuerung des Zaunes ist die Ortsgestaltungssatzung einzuhalten.
4. Für den Fall, dass die Stadt eine Ausnahmegenehmigung im Blick auf die Gesamthöhe des Zaunes nicht erteilen kann, bitten wir um Klarstellung, dass die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung erfüllt sind, wenn unser Mandant den Zaun kürzt. Dabei ist am höchsten Punkt der Straße eine Höhe von insgesamt, einschließlich Sockelmauer, von 1,2 m zulässig und am tiefsten Punkt eine Höhe von insgesamt, einschließlich Sockelmauer, von 1,8 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Entscheidungshilfe werden folgende Bilder von einer Straßenbefahrung aus dem Jahr 2011 dem Sachverhalt zu Grunde gelegt.

Diese Fotos zeigen die Grundstückssituation vor der Neuerrichtung der Einfriedung. Hierbei ist ersichtlich, dass bereits ein Zaunsockel vorhanden war. Auf diesem Zaunsockel wurde ein Jägerzaun aus Holz befestigt. Die Gesamthöhe der Einfriedung kann anhand der angrenzenden Autos auf ca. 1,40 m geschätzt werden. Aus dem nachfolgendem Foto ist auch erkennbar, dass der frühere Stauraum durch ein zu öffnendes Metalltor von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt ist.

Nach einer Berechnung des Straßengefälles anhand der eingereichten Baupläne, die leider nicht im Maßstab vorliegen, konnte durch die Verwaltung ein mittleres Gefälle von ca. 4,27 % ermittelt werden.





4. Ortsbesichtigung: