



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 14. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 19.05.2021

zu Drucksachen Nr.: 0375/2021

Errichtung einer Einfriedung, Jagdweg 52, Fl.-Nr. 763/2 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das Grundstück Jagdweg 52 (ehemals Jagdweg 48) ist seit Jahren ein stadtbekanntes Grundstück mit baurechtlichen Problemen. Allein in den letzten zurückliegenden 15 Jahren wurden mehrere Verfahren bezüglich schwarz errichteter Anbauten, illegaler Gartengestaltung und Baumfällungen sowie illegaler Einfriedungen im rückwärtigen Bereich aktenkundig und seitens des Landratsamtes verfolgt.

Hierzu ist festzuhalten, dass das Grundstück sich im Außenbereich der Stadt Stein befindet. Die entsprechende planungsrechtliche Beurteilung hat daher gemäß § 35 BauGB zu erfolgen. Diese Beurteilung ist in den zurückliegenden Jahren konsequent planungsrechtlich beibehalten worden und entsprechend sind die Auflagen den jeweiligen Grundstückseigentümern/Bauherren gemacht worden.

Neben der Situierung im Außenbereich ist ferner anzumerken, dass das Grundstück als Waldgebiet/Landschaftsschutzgebiet einen besonderen Schutz erfährt. Nunmehr geht es um die Errichtung der Einfriedung im vorderen, straßenseitigen Bereich zum Jagdweg sowie entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges (Richtung Garagen und Schuppenanbau).

Auf Grund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich unterliegt die Errichtung einer Einfriedung der Baugenehmigung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO).

Der Bauherr wurde nach einer Ortsbegehung durch das Landratsamt aufgefordert entsprechende Genehmigungsunterlagen für die Einfriedung einzureichen. Die nun vorliegenden Antragsunterlagen entsprechen der Vorort errichteten Einfriedung.

Darüber hinaus ist neben der Einfriedung allerdings die Nutzung des Vorgartenbereichs problematisch. Durch Geländeauffüllung hat der Bauherr hier einen erhöhten Stellplatzbereich für 4 Kfz geschaffen, unter anderem genutzt für sein großes Wohnmobil. Dies wird allerdings nicht beantragt, muss aber bei der Beurteilung des Antrags mit berücksichtigt werden.

Rechtliche Beurteilung:

Die Einordnung des Grundstücks als Außenbereich lässt ein Vorhaben nur zu, wenn es gemäß § 35 Absatz 2 BauGB als sonstiges Vorhaben die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 35 Absatz 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird, wenn Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt sind und/oder das Ortsbild und Landschaftsbild verunstaltet wird.

Die Überprüfung hat ergeben, dass durch die Einfriedung die Zielsetzung des Landschaftsschutzgebietes und Belange des Waldes beeinträchtigt sind.

Dem Bauherrn kann zu Gute gehalten werden, dass es sich um einen Vorgartenbereich handelt, der letztendlich durch das Wohnhaus (ausschließliche Genehmigung im Rahmen des Bestandsschutzes) entsteht. Allerdings sind die Vorgaben auf Grund des Außenbereichs entsprechend hoch. So ist die illegale Nutzung des Vorgartens als Stellplatz/Parkplatz unzulässig und muss zurückgebaut werden.

Eine Einfriedung wird grundsätzlich möglich sein, da das Grundstück zum öffentlichen Straßenbereich sicherlich zu schützen ist. Entsprechend sollte die Einfriedung gemäß städtischer Einfriedungssatzung gestaltet werden, gerade im Außenbereich sollte diese eher unauffällig sein.

Der nun eingereichte Vorschlag (orientiert am Bestand) sieht eine Zaunanlage/Gabionenwand mit schichtweise gefülltem Feldern/Streifen vor. Ferner ist eine neue Tür und Schließanlage/Briefkastenanlage errichtet worden. Auch diese wäre zu genehmigen. Die eingereichten Anlagen weisen eine Höhe von rund 1,35 m bzgl. für die Gabionenwand und für die Pfeilern von 1,56 m aus. Ferner ist eine geschlossene Wirkung der Tür- und Toranlage zu sehen. Durch die Herausnahme von einzelnen Streifen/einem leeren Korb versucht der Bauherr die offene Wirkung der Gabionenwand herzustellen.

Die Prüfung des Stadtbauamtes hat ergeben, dass der Gesamtumfang einer derartigen Einfriedungsanlage im Außenbereich unzulässig ist.

Dem Ausschuss wird empfohlen, dass für die Baugenehmigung notwendige Einvernehmen für diese Einfriedung nicht herzustellen.

Es ist ferner zu beachten, dass bei Genehmigung der Einfriedung sicherlich kein Rückbau des Vorgartenbereichs mehr erfolgen wird, da nur die Notwendigkeit zur Änderung der Einfriedung auch geänderte Stellplätze mit umschließt.

Dem Bauherrn wird empfohlen eine dem Außenbereich sowie der Landschaft angepasstere Einfriedung auf die zulässige Höhe von 1,20 m zu ändern. Ebenfalls sollte der Vorgarten gärtnerisch angelegt werden und keine Stellplätze beinhalten.

Unter diesen Prämissen wäre seitens der Stadt Stein eine entsprechende Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung im Außenbereich denkbar.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Einfriedung nach den eingereichten Unterlagen vom 29.04.2021 wird nicht hergestellt.