

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 04.03.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gabionenzauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 89/10 Gemarkung Feldkirchen, Oberndorfer Straße 18, Feldkirchen - hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 zur Regelung von Einfriedungen

I. Vortrag

Für das Anwesen Oberndorfer Straße 18 in Feldkirchen wird eine formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2,0 m hohen Gabionenzauns gestellt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das beigegefügte Schreiben nebst Anlagen verwiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges“ aus dem Jahr 2005.

Grundsätzlich sind Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,0 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei. Allerdings können andere Rechtsnormen hiervon abweichende Regelungen enthalten. Eine solche Rechtsnorm ist der Bebauungsplan Nr. 101. Dieser regelt unter den Festsetzungen durch Text A 8.4 das entlang der Oberndorfer Straße in einem Grundstücksstreifen von 4 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, Einfriedungen unzulässig sind.

Folge dieser Regelung sind unter anderem, dass Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m erreichen könnten, auch als Mauern ausgebildet sein können, einen Sockel besitzen dürfen und keine Durchlässigkeit für Kleintiere besitzen müssen. Wichtig war damals ausschließlich – sonst wäre die Festsetzung so nicht gefasst worden – dass die Einfriedungen einen Abstand von 4,0 m zur Oberndorfer Straße einhalten.

Es erscheint wenig glaubhaft, dass das damals dies die tatsächliche Intention des Gemeinderates gewesen ist, da dies eine Abschottung der Gärten und der baulichen Anlagen gegenüber den übrigen Wohngebäuden in der Umgebung darstellen würden.

Vielmehr drängt sich auf, dass der Abstand zur Oberndorfer Straße gewünscht war, um eine geschlossene Einfriedungsreihe entlang der Oberndorfer Straße zu verhindern. Dies ist städtebaulich nachvollziehbar, gleichwohl gäbe es auch hierfür andere Lösungen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nur einen Teil der Thematik der Einfriedungen lösen (Art der Einfriedung und der Abstand von der Oberndorfer Straße). Außerdem erscheint die im Antrag genannte Gabionenwand diskutabel.

Es erscheint jedoch notwendig weitere Ergänzungen zum Bebauungsplan vorzunehmen (z. B. sockellos, Einfriedungshöhe, Einfriedungen entlang der Oberndorfer Straße, Bodenabstand für Kleintiere). Daher wird vorgeschlagen den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Hierfür bedarf es lediglich einiger Änderungen in den textlichen Festsetzungen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt der formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung eines 2,0 m hohen Gabionenzauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 89/10 Gemarkung Feldkirchen nicht zu entsprechen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet „Westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße und nördlich des Meisenweges“ zu ändern.

Städtebauliches Ziel der Änderung ist es, zusätzliche Regelungen für Einfriedungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Außerdem ist die Festsetzung durch Text. A 8.4 zu ändern. Ziel ist es städtebaulich verträgliche Einfriedungen zu ermöglichen, die möglichst geringfügig in das Straßenbild eingreifen.

Beschluss: