



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/231/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Errichtung einer Einfriedung und eines elektrischen Einfahrtstors, Wiegnerstr. 20, Flur-Nr. 2118/49/50

Anlagen:

Luftbild_Wiegnerstr

Plan_Fotos_Wiegnerstr_20

Sachverhalt:

Bauantrag (isolierte Befreiung)

Buch-Nr.: 44/26

Bauvorhaben: Errichtung einer Einfriedung und eines elektrischen Einfahrtstors
Bauort, Straße: Wiegnerstr. 20, 85716 Eching/Hollern
Flur-Nr.: 2118/49, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am: Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 38

Name: „Am Geflügelhof“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Der Bebauungsplan Nr. 38 setzt unter Festsetzung A 1.5 fest, dass bestimmte Bereiche der privaten Grundstücke von Einfriedungen freizuhalten sind. Der vorgesehene Standort liegt innerhalb dieser freizuhaltenden Fläche.

Beantragt wird die Errichtung eines zweistufigen Doppelstabmattenzauns mit einer Höhe von 1,20 m bzw. 1,80 m. Im Bereich zwischen 1,00 m und 1,80 m Höhe sollen abschnittsweise Kunststoffstreifen als Sichtschutz eingefädelt werden. Nach den Angaben des Antragstellers bleibt die Einfriedung licht- und luftdurchlässig; eine geschlossene oder wandartige Wirkung soll nicht entstehen. Zusätzlich ist noch ein elektrisches Einfahrtstor geplant.

Für die Errichtung der beiden geplanten Bauvorhaben, ist daher eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung von der Festsetzung A 1.5 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 bislang nicht erteilt. In der Nachbarschaft gibt es einen Fall, der ein solches elektrisches Tor errichtet hat, welches jedoch nicht genehmigt bzw. befreit wurde. Die Eigentümer wurden von der Gemeinde auch bereits angeschrieben.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass an der Hauswand des Anwesens Wiegnerstraße 18 eine Kamera installiert sei, deren Erfassungsbereich auch seinen Hauseingang umfasse. Er sieht sich hierdurch in seinem Persönlichkeitsrecht verletzt und möchte die Einfriedung als Sichtschutz errichten.

Ergänzend führt er an, dass auf der Vorgartenfläche zwischen den beiden Grundstücken ohne Absprache Sträucher gepflanzt worden seien. Eine Hecke als Alternative zur Einfriedung lehnt er ab, da diese einen Grenzabstand einzuhalten hätte.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht erfüllt.

Zweck der Festsetzung A 1.5 ist es, den Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche offen und einsehbar zu halten. Damit sollen Sichtbeeinträchtigungen beim Ausfahren von den privaten Grundstücken in die öffentliche Verkehrsfläche vermieden werden. Die Freihaltung dieser Bereiche ist somit kein untergeordnetes Gestaltungsanliegen, sondern verfolgt ein eigenständiges städtebauliches Ziel der Gemeinde, das zu den Grundzügen der Planung zählt.

Eine Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,80 m, die abschnittsweise mit Sichtschutzstreifen versehen wird, läuft diesem Planungsziel unmittelbar zuwider. Auf die Frage einer wandartigen Wirkung kommt es dabei nicht an, da die Festsetzung Einfriedungen in diesem Bereich unabhängig von ihrer Ausführung ausschließt.

Da im Geltungsbereich bislang keine Befreiung erteilt wurde, ist die Festsetzung A 1.5 weiterhin wirksam und nicht funktionslos geworden. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung aus Art. 3 Abs. 1 GG besteht nicht. Umgekehrt würde eine Befreiung im vorliegenden Fall Bezugsfallwirkung für den gesamten Geltungsbereich entfalten und die Festsetzung im Ergebnis entwerten.

Anpflanzungen können grundsätzlich ebenfalls den Einfriedungsbegriff erfüllen. Maßgeblich ist jedoch, ob sie nach Höhe, Dichte und Funktion tatsächlich als Einfriedung wirken.

Bei der auf den vorgelegten Lichtbildern erkennbaren Bepflanzung handelt es sich um einen niedrigen Grünstreifen ohne nennenswerte Höhe, der lediglich der optischen Gliederung der Grundstücke dient. Eine einfriedende oder sichtbehindernde Wirkung geht hiervon nicht aus. Die vorhandene Bepflanzung steht der Festsetzung A 1.5 daher nicht entgegen und stellt keinen Bezugsfall für die beantragte Einfriedung dar.

Inwieweit durch die Kamera am Nachbaranwesen das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Antragstellers betroffen ist, fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Hierzu wird ausdrücklich keine Aussage getroffen. Etwaige Ansprüche sind auf dem Zivilrechtsweg beziehungsweise gegenüber der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu verfolgen.

Für die planungsrechtliche Beurteilung ist maßgeblich, dass es sich hierbei nicht um einen städtebaulichen Belang handelt. Der geltend gemachte Grund vermag daher weder Gründe des Wohls der Allgemeinheit noch eine städtebaulich beachtliche Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB zu begründen.

Der Grenzabstand von Pflanzen richtet sich nach Art. 47 AGBGB. Danach kann der Eigentümer verlangen, dass Bäume, Sträucher und Hecken nicht in einer geringeren Entfernung als 0,50 m, bei einer Höhe über 2 m nicht in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grundstücksgrenze gehalten werden.

Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Vorschriften. Private Rechte Dritter sind nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung (Art. 68 Abs. 4 BayBO). Auch die Frage, auf welchem Grundstück die Anpflanzungen vorgenommen wurden und ob hierfür eine Zustimmung erforderlich gewesen wäre, ist zivilrechtlich zu klären.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es wird empfohlen, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Nachbarunterschriften liegen vor	nein
Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	unverändert
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:
Nein

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:
-

Sonstige Auswirkungen:
Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Da nach Auffassung der Verwaltung bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind, ist zunächst festzustellen, dass der Gemeinde kein Ermessen hinsichtlich der Erteilung der beantragten Befreiung eröffnet ist.

Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist unter anderem, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wie vorstehend dargestellt, ist dies aufgrund der Bedeutung der Festsetzung A 1.5 für die planerische Konzeption des Bebauungsplans Nr. 38 nicht der Fall. Die Festsetzung dient nicht lediglich einem gestalterischen Zweck, sondern soll die Zufahrtsbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen von Einfriedungen freihalten und damit die erforderliche Einsehbarkeit sicherstellen.

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nicht erfüllt, besteht kein Entscheidungsermessen der Gemeinde. Die Befreiung kann in diesem Fall nicht allein aufgrund einer Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen erteilt werden.

Hilfsweise Ermessensprüfung

Für den Fall, dass entgegen der Auffassung der Verwaltung davon ausgegangen wird, dass die Grundzüge der Planung durch die beantragte Einfriedung nicht berührt werden und die weiteren tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, wäre hilfsweise zu prüfen, wie das eröffnete Ermessen auszuüben wäre.

Bei der Ermessensausübung sind die für und gegen die Erteilung der Befreiung sprechenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Auf Seiten des Antragstellers ist insbesondere dessen Interesse an einem Sichtschutz gegenüber dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen. Dieses Interesse ist nachvollziehbar. Die vom Antragsteller angeführte Kameraüberwachung betrifft jedoch einen privaten bzw. gegebenenfalls datenschutzrechtlichen Sachverhalt. Ob hierdurch eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts oder datenschutzrechtlicher Vorschriften vorliegt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden bauplanungsrechtlichen Verfahrens.

Demgegenüber steht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Festsetzung A 1.5. Diese soll die betreffenden Bereiche dauerhaft von Einfriedungen freihalten und dadurch die Offenheit und Einsehbarkeit der Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleisten.

Die beantragte Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,80 m und den vorgesehenen Sichtschutzstreifen steht diesem Planungsziel unmittelbar entgegen. Auch wenn die Einfriedung nach Angaben des Antragstellers licht- und luftdurchlässig ausgeführt werden soll, würde sie den durch die Festsetzung freizuhaltenden Bereich räumlich abgrenzen und die Einsehbarkeit beeinträchtigen.

Verhältnismäßigkeit

Die Versagung der Befreiung wäre auch unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten gerechtfertigt.

Geeignetheit:

Die Versagung der Befreiung ist geeignet, die mit der Festsetzung A 1.5 verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern. Durch die Freihaltung des festgesetzten Bereichs bleiben die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den privaten Grundstückszufahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.

Erforderlichkeit:

Die Versagung ist auch erforderlich. Ein gleich geeignetes, milderer Mittel, das sowohl dem privaten Interesse des Antragstellers an einem Sichtschutz als auch dem mit der Festsetzung A 1.5 verfolgten städtebaulichen Ziel in gleicher Weise Rechnung trägt, ist nicht ersichtlich. Insbesondere würde auch eine niedrigere oder weniger dicht ausgeführte Einfriedung dem grundsätzlichen Regelungszweck der Festsetzung widersprechen, da der betreffende Bereich gerade von Einfriedungen freigehalten werden soll.

Angemessenheit:

Die Versagung der Befreiung steht schließlich auch in einem angemessenen Verhältnis zu den betroffenen Interessen.

Das private Interesse des Antragstellers an einem Sichtschutz ist gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der planerischen Festsetzung abzuwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung A 1.5 ein konkretes städtebauliches Ziel verfolgt und nicht lediglich eine gestalterische Vorgabe darstellt.

Die beantragte Einfriedung würde mit einer Höhe von bis zu 1,80 m und den vorgesehenen Sichtschutzstreifen eine deutlich wahrnehmbare Abschirmung schaffen. Dadurch würde gerade die offene und einsehbare Gestaltung des Zufahrtsbereichs beeinträchtigt, die durch die Festsetzung gesichert werden soll.

Hinzu kommt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 bislang keine Befreiung von der Festsetzung A 1.5 erteilt wurde. Die Erteilung der beantragten Befreiung könnte daher eine Bezugsfallwirkung für weitere Grundstücke entfalten. Dies würde das Risiko begründen, dass die Festsetzung bei einer Vielzahl entsprechender Befreiungen schrittweise ihre praktische Wirkung verliert.

Das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der planerisch gewollten Freihaltung der Zufahrtsbereiche überwiegt daher das private Interesse des Antragstellers an der Errichtung der beantragten Einfriedung.

Ergebnis der hilfsweisen Ermessensprüfung

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Gemeinde daher ein Ermessen eröffnet wäre, würde dieses Ermessen dahingehend

ausgeübt, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Die Ablehnung wäre geeignet, erforderlich und angemessen, um die mit der Festsetzung A 1.5 verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern. Die privaten Interessen des Antragstellers rechtfertigen angesichts des Gewichts der entgegenstehenden städtebaulichen Belange keine Abweichung von der planerischen Konzeption.

Die Befreiung wäre daher auch bei unterstellter Ermessensöffnung nicht zu erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 38 „Am Geflügelhof“ werden nicht erteilt.“