



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/230/2026 Aktenzeichen:

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

Betreff

Neuerlass einer Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(Einfriedungssatzung)

Anlagen:

Anlage_1_Übersichtskarte_Eching
Anlage_2_Übersichtskarte_Dietersheim
Anlage_3_Übersichtskarte_Günzenhausen
Einfriedungssatzung_Entwurf_180826

Sachverhalt:

Die Gemeinde Eching verfügt bereits über eine Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Einfriedungen. Im Rahmen der laufenden Überprüfung der bestehenden örtlichen Bauvorschriften sowie aufgrund aktueller Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis wurde festgestellt, dass insbesondere die bestehenden Regelungen zur zulässigen Höhe von Einfriedungen einer Überarbeitung bedürfen.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.07.2026 mit der Thematik befasst und beschlossen, die bestehende Einfriedungssatzung zu überarbeiten.

Im Zuge der Überarbeitung sollen die Anforderungen an Einfriedungen zeitgemäßer und eindeutiger gefasst werden. Gleichzeitig soll der grundsätzliche gestalterische Charakter der bestehenden Satzung beibehalten werden.

Die Verwaltung schlägt insbesondere folgende Änderungen vor:

- Für Einfriedungen soll künftig eine maximale Höhe von 1,80 m gelten.
- Für Hecken soll eine maximale Höhe von 2,00 m beibehalten werden.
- Das bisher bestehende Verbot von Einfriedungen, von denen eine geschlossene oder wandartige Wirkung ausgeht, soll beibehalten werden.
- Ergänzend soll eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm vorgesehen werden, um die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Regelung zur Vermeidung einer geschlossenen bzw. wandartigen Wirkung dient insbesondere dem Schutz und der Erhaltung des Ortsbildes. Durch eine offene und durchlässige Gestaltung der Einfriedungen soll verhindert werden, dass Grundstücke durch hohe, geschlossene oder massiv wirkende Einfriedungen optisch abgeschottet werden.

Die Einführung einer Mindestbodenfreiheit von 15 cm trägt darüber hinaus ökologischen Belangen Rechnung. Insbesondere Kleintieren soll ermöglicht werden, Einfriedungen zu passieren und sich zwischen den Grundstücken und angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen zu bewegen.

Neuerlass anstelle einer Änderungssatzung

Die Verwaltung schlägt vor, die bestehende Einfriedungssatzung nicht lediglich durch eine Änderungssatzung anzupassen, sondern die bisherige Satzung vollständig aufzuheben und durch

eine neue Einfriedungssatzung zu ersetzen.

Eine reine Änderung der bestehenden Satzung würde dazu führen, dass neben der ursprünglichen Satzung weiterhin eine Änderungssatzung geführt werden müsste. Dies würde die Nachvollziehbarkeit des geltenden Satzungsrechts erschweren.

Durch den Neuerlass wird hingegen eine einheitliche und konsolidierte Fassung geschaffen. Die für Grundstückseigentümer, Bauherren und Verwaltung maßgeblichen Anforderungen ergeben sich damit künftig vollständig aus einer einzigen Satzung.

Die bisherige Satzung soll daher mit Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft treten.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Nein

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Rechtsgrundlage für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Danach können Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes erlassen. Einfriedungen können hierbei aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild erfasst werden.

Die Gemeinde macht von ihrer Satzungscompetenz Gebrauch, um die Gestaltung von Einfriedungen im Gemeindegebiet aus Gründen des Ortsbildes einheitlich zu regeln.

Art. 81 Abs. 1 BayBO räumt den Gemeinden durch die Formulierung „können“ ein kommunales Gestaltungsermessen ein. Die Gemeinde hat daher zu entscheiden, ob und in welchem Umfang örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes erforderlich und sachgerecht sind.

Im Rahmen der Ermessensausübung sind insbesondere die örtlichen Verhältnisse, die städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde sowie die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.

Die Gemeinde verfügt bereits über eine Einfriedungssatzung. Die Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung sowie die Beratung im Bauausschuss haben gezeigt, dass insbesondere hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen Anpassungsbedarf besteht.

Mit der Neufassung soll eine zeitgemäße und einheitlich anwendbare Regelung geschaffen werden. Dabei soll einerseits den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer an einer angemessenen Abgrenzung und einem ausreichenden Sichtschutz Rechnung getragen werden. Andererseits soll verhindert werden, dass Einfriedungen eine übermäßige optische Abschottung der Grundstücke bewirken und dadurch das Ortsbild beeinträchtigen.

Die Festlegung einer maximalen Höhe von 1,80 m für Einfriedungen stellt aus Sicht der Verwaltung einen angemessenen Ausgleich zwischen diesen Interessen dar. Für Hecken soll eine größere Höhe von bis zu 2,00 m ermöglicht bzw. beibehalten werden, da diese aufgrund ihrer natürlichen und begrünten Gestaltung eine andere städtebauliche und gestalterische Wirkung als

bauliche Einfriedungen entfalten.

Das Verbot von Einfriedungen mit geschlossener oder wandartiger Wirkung soll beibehalten werden, da gerade von solchen Einfriedungen eine besondere Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgehen kann.

Die zusätzliche Festlegung einer Bodenfreiheit von 15 cm verfolgt neben gestalterischen auch ökologische Ziele. Die Einfriedungen sollen für Kleintiere durchlässig bleiben und insbesondere die Wandlungsmöglichkeiten zwischen benachbarten Grundstücken nicht unnötig einschränken.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird das gemeindliche Gestaltungsermessen dahingehend ausgeübt, die bestehende Einfriedungssatzung zu überarbeiten und durch eine neue, einheitliche Satzung zu ersetzen.

Verhältnismäßigkeitsprüfung

1. Geeignetheit

Die geplanten Regelungen sind geeignet, die mit der Satzung verfolgten Ziele zu erreichen.

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,80 m wird eine übermäßige bauliche Abschottung von Grundstücken begrenzt. Das weiterhin bestehende Verbot einer geschlossenen oder wandartigen Wirkung unterstützt zusätzlich das Ziel, ein offenes und durchgrüntes Ortsbild zu erhalten.

Die Zulässigkeit von Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m ermöglicht gleichzeitig eine natürliche Form der Grundstücksabgrenzung und einen angemessenen Sichtschutz.

Die vorgeschriebene Bodenfreiheit von 15 cm ist geeignet, die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere zu verbessern.

2. Erforderlichkeit

Die Regelungen sind zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich.

Ein gleich wirksames, die Grundstückseigentümer weniger belastendes Mittel ist nicht ersichtlich. Eine vollständige Freigabe der Höhe und Gestaltung von Einfriedungen würde demgegenüber die Gefahr erhöhen, dass im Gemeindegebiet zunehmend hohe, geschlossene oder massiv wirkende Grundstücksabgrenzungen entstehen und dadurch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde beschränkt die Regelungen zugleich auf das zur Zielerreichung erforderliche Maß. Insbesondere wird keine vollständige Untersagung hoher Einfriedungen vorgesehen. Mit einer zulässigen Höhe von 1,80 m verbleibt den Grundstückseigentümern ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Hecken dürfen zudem bis zu 2,00 m hoch sein.

Auch die Bodenfreiheit von 15 cm stellt lediglich eine begrenzte Anforderung an die Ausgestaltung der Einfriedung dar.

3. Angemessenheit

Die Regelungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den mit ihnen verfolgten Zielen.

Den Einschränkungen der Grundstückseigentümer bei der Gestaltung ihrer Einfriedungen steht das öffentliche Interesse an einem einheitlichen und ansprechenden Ortsbild gegenüber.

Die zulässige Höhe von 1,80 m ermöglicht weiterhin eine ausreichende Grundstücksabgrenzung und einen angemessenen Sichtschutz. Gleichzeitig wird verhindert, dass durch besonders hohe

Einfriedungen eine unverhältnismäßige Abschottung einzelner Grundstücke entsteht.

Die gegenüber baulichen Einfriedungen höhere zulässige Heckenhöhe von 2,00 m trägt der regelmäßig geringeren optischen Wirkung begrünter Einfriedungen Rechnung.

Das Verbot einer geschlossenen oder wandartigen Wirkung stellt ebenfalls keine unverhältnismäßige Einschränkung dar, da weiterhin zahlreiche offene und gestalterisch unterschiedliche Einfriedungsformen möglich bleiben.

Die Bodenfreiheit von 15 cm ist angesichts der damit verbundenen geringen Einschränkung der Grundstückseigentümer ebenfalls angemessen. Dem steht das öffentliche Interesse an einer besseren Durchlässigkeit der Grundstücksgrenzen für Kleintiere gegenüber.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sowie an einer ökologisch verträglichen Gestaltung der Grundstücksgrenzen die mit den Regelungen verbundenen Einschränkungen der Eigentümerinteressen.

Ergebnis

Die Überarbeitung der bestehenden Einfriedungssatzung liegt im Gestaltungsermessen der Gemeinde und ist aufgrund des festgestellten Anpassungsbedarfs sachgerecht.

Die vorgesehenen Regelungen verfolgen legitime städtebauliche und gestalterische Ziele und sind geeignet, erforderlich und angemessen, um diese Ziele zu erreichen.

Der Neuerlass einer einheitlichen Einfriedungssatzung dient darüber hinaus der Rechtssicherheit und der besseren Nachvollziehbarkeit des gemeindlichen Satzungsrechts.

Die bestehende Einfriedungssatzung soll daher mit Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft treten.

Vorschlag zum Beschluss:

„Der Bau,- Planungs- und Umweltausschuss beschließt den Neuerlass der Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die beiliegende Satzung, samt deren Anlagen werden zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 07.07.2021 außer Kraft.

Die Satzung ist auszufertigen und durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.“