



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/142
Datum:	24.05.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	07.06.2018	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 24.05.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.05.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Sandra Aufenanger	Zimmer: 2.7
E-Mail:	sandra.aufenanger@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6102

BV Leicht; IABBP-2018-65 - Antrag auf isolierte Befreiung von der max. Einfriedungshöhe

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Option 1:
Der Verwaltungs- und Bauausschuss spricht keine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Einfriedungshöhe für das Flurstück Nr. 1642/11 aus.
3. Option 2:
Der Verwaltungs- und Bauausschuss spricht eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Einfriedungshöhe (1,80 m anstatt 1,50 m) für das Flurstück Nr. 1642/11 aus.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Am 08.03.2018 (Eingang Bauamt: 09.03.2018) wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung von der maximalen Einfriedungshöhe bei der Stadt Kitzingen eingereicht. Antragsteller sind Herr und Frau Leicht, wohnhaft in der Max-Fromm-Str.1, 97318 Kitzingen. Beantragt wurde eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 m anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhe von 1,50 m.

Die Begründung der Bauherren lautet wie folgt; siehe Zitat aus dem Antrag:

„Hiermit beantragen wir die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“, Sichtschutz/Absturzsicherung von 1,50 m auf 1,80 m Höhe. Ergänzend zur bereits erteilten Befreiung vom 18.11.2016 „Errichtung eines Gartenzaunes“ (Absturzsicherung Flur Nr. 1642/11). Durch die topographische Lage unseres Grundstücks (behinderten gerechter Bungalow, Hanglage, etc.) ist eine Erhöhung auf 1,80 m notwendig um sich der ständigen Einblicke der noch zusätzlich erhöhten Terrassen/Freisitze der Nachbarn zu schützen und um eine Steigerung der Lebensqualität und Privatsphäre zu erzielen. Insbesondere da sich auf dieser Seite Bad/WC befinden, ergänzend wird der ständige Blick auf Wäschespinne, Mülltonnen, Meerschweinestall, Feuerstelle, häufig rauchende Nachbarin stark reduziert. Eine andere Möglichkeit unsere Privatsphäre/Lebensqualität zu schützen ist durch keine andere bauliche Maßnahme möglich.“

Hintergrund:

Am 15.05.17 ging eine Nachbarbeschwerde bei der Stadt Kitzingen bezüglich der Überschreitung der maximalen Zaunhöhe von Fam. Leicht ein. Eine Anhörung mit der Aufforderung zum Rückbau wurde am 20.07.17 verschickt. Am 25.08.2017 fand im Stadtbauamt Kitzingen ein Gespräch mit Herrn Leicht statt. Ihm wurde der Vorgang nochmals mündlich dargelegt und somit mitgeteilt, dass er eine Genehmigung für eine Zaunhöhe von 1,50 m hat und die Befreiung im Antrag von 2016 nur für die Gestaltung ausgesprochen wurde. Ihm wurde weiterhin mitgeteilt, dass ihm grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung stehen: 1. Er stellt einen neuen Bauantrag auf die jetzt hergestellte Höhe des Zaunes oder 2. er baut den Zaun zurück auf die genehmigte Höhe. Er wurde gleichzeitig darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung für eine höhere Einfriedung sehr unwahrscheinlich ist.

Am 09.03.18 ging daraufhin ein Antrag auf Befreiung von der Zaunhöhe im Stadtbauamt Kitzingen ein. Den Bauherren wurde mitgeteilt, dass der Antrag auf Befreiung abgelehnt wird, da es keine gewichtigen Gründe für eine Befreiung gibt. Eine erneute Vor-Ort-Einsicht fand im April 2018 mit dem Baukontrolleur und einem Mitarbeiter der Stadtplanung statt. Auch hier wurde kein Erfordernis für eine Befreiung nach § 31 BauGB festgestellt.

Daraufhin wandte sich Herr Leicht an Herrn Oberbürgermeister Müller mit der Bitte um Genehmigung des Befreiungsantrags (Erhöhung der Einfriedung auf 1,80 m). Es wurde daraufhin festgelegt, dass dem Verwaltungs- und Bauausschuss dieser Antrag vorgelegt wird.

2. Planungsrechtliche Einstufung

2.1 Vorhaben

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“. Dieser setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Es ist festgesetzt, dass Einfriedungen zwischen den Einzelgrundstücken als dicht vor- oder hinterpflanzter Maschendrahtzaun auszuführen sind und deren Höhe max. 1,50 m betragen darf.

Bei einer Vor-Ort-Begehung wurde die örtliche Situation überprüft. Durch die Topographie ist die Lage des Hauses von Fam. Leicht in der Tat anders als die Gebäude der Nachbarschaft. Auch unter diesem Aspekt wurde geprüft, ob gewichtige Gründe für eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB vorliegen. Dafür muss es wesentliche Gründe geben. Diese sind im § 31 BauGB aufgeführt. Nachbarschaftlichen Interessen müssen dabei mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. In diesem Punkt werden seitens der Verwaltung erhebliche Konflikte gesehen.

Festsetzungen zu Einfriedungen dienen im Allgemeinen für die Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken. Die Höhenbegrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken wurde auf ein ortstypisches, verträgliches Maß festgesetzt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine über die Gestaltung hinausgehende Befreiung nicht zu vertreten.

Der Antrag auf Befreiung muss aus den o.g. Gründen abgelehnt werden.

2.2 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Auszug aus dem Gesetz:

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für das geplante Vorhaben kommen jedoch die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Befreiungsgründe unsererseits nicht in Betracht. Weder erfordert das Wohl der Allgemeinheit hier eine Befreiung, noch besteht eine besondere Härte für den Bauherrn durch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. Nachbarliche Belange müssen dabei mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. In diesem Punkt werden unsererseits erhebliche Konflikte gesehen.

3. Empfehlung der Stadtverwaltung

Im Plangebiet herrscht ein städtebaulich geordnetes Bild vor. Bei der ersten Durchsicht ist aufgefallen, dass nur zwei Zäune die maximale Einfriedungshöhe überschreiten. Sonstige Eigentümer halten die Festsetzungen des Bebauungsplans diesbezüglich ein.

Der Beschluss wirkt sich unmittelbar auf die Nachbarschaft aus: Wenn eine Befreiung für Fam. Leicht erteilt wird, bedeutet dies, dass theoretisch alle umliegenden Grundstückseigentümer ebenfalls das Anrecht auf eine Befreiung haben. Dies ist nicht gewollt, zumal Fam. Leicht bereits eine Befreiung für die Gestaltung der Einfriedung erteilt wurde und allein die topographische Lage des Gebäudes eine Befreiung nicht rechtfertigt.

Anlagen:

- 1) Luftbild
- 2) Fotos Einfriedung