



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 4. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.09.2026

zu Drucksachen Nr.: 0148/01/2026

Errichtung eines 1,80m hohen Einfahrtstores, Mühlstraße 23, Fl.-Nrn. 63/50, 63/49 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Eigentümer des 2-geschossigen Flachdachgebäudes in der Mühlstraße möchte eine geänderte Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum. Derzeit stellt sich die Einfriedung als Bambushecke dar und im Bereich der Doppelgarage ist die Zufahrt ohne Tor auf einer Breite von rund 6 m (entsprechend der Breite der Garage) offen gestaltet.

Nunmehr soll im Bereich der derzeit offenen Zufahrt die Einfriedung umgestaltet werden. Hierzu ist vorgesehen, ein 4,70 m breites, blickdichtes Schiebetor zu installieren. Rechts und links sollen sich blickdichte Sichtschutzelemente anschließen (mit einer Breite von 4,90 m bzw. 1,90 m). Somit ergibt sich eine geschlossene Einfriedung auf einer Länge von 11,50 m, die insgesamt über eine Höhe von 1,80 m errichtet werden soll.

Der Antragsteller begründet die Errichtung der entsprechend hohen Einfriedung mit dem Schutz des Grundstücks und des Eigentums. Ferner wird angeführt, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelastung in der Mühlstraße auch ein Schallschutz durch die hohe Einfriedung gewährleistet werden soll.

Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Mühlstraße 23 befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ferner ist die Errichtung der Einfriedung gemäß bestehender Einfriedungssatzung der Stadt Stein zu beurteilen.

Gemäß § 1 Abs. 1 der Satzung sind Einfriedungen an öffentlichen Straßen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die nunmehr beantragte Höhe von 1,80 m überschreitet diese maximale zulässige Höhe und wäre daher zu befreien.

Ebenfalls regelt die Einfriedungssatzung gemäß § 1 Abs. 4, dass Einfriedungen nicht als geschlossene Wände ausgebildet werden dürfen bzw. eine Wirkung wie eine geschlossene Wand haben dürfen.

Auch hier wäre eine Befreiung notwendig.

Zu beachten gilt es ebenfalls, dass die verkehrliche Situation beim Ein- und Ausfahren in das Grundstück durch eine 1,80 m hohe, blickdichte Einfriedung beeinträchtigt wird.

Aus den vorgenannten Gründen wird sei seitens der Verwaltung empfohlen, der Befreiung von der Einfriedungssatzung nicht zuzustimmen.

Bereits im ursprünglichen Bauantrag wurde mit dem damaligen Bauherrn vereinbart, dass der Zufahrtsbereich zur Doppelgarage offen und frei gestaltet wird (Erhalt einer guten, notwendigen Blickbeziehung). Nun würde durch das Schließen der Einfriedung an der Grundstücksgrenze die Leichtigkeit des Ein- und Ausfahrens in das Grundstück stark eingeschränkt werden. Beim Rangieren ins und aus dem Grundstück heraus ist bei einer 1,80 m hohen geschlossenen Einfriedung eine Blickbeziehung zum fließenden Verkehr in der Mühlstraße so gut wie nicht möglich. Ein langsames Zurücktasten aus dem Grundstück heraus in den fließenden Verkehr ist unerlässlich. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Mühlstraße als Hauptverkehrsweg innerhalb des Stadtgebietes sind bereits im ursprünglichen Bauantrag durch das Landratsamt und durch die Stadt Stein eine blickdichte Einfriedung aber auch eine Toranlage auf dem Grundstück abgelehnt worden.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich diese Umstände zwischenzeitlich nicht geändert haben, sodass der nunmehr vorliegende Antrag zu keiner anderen Beurteilung führt.

Die Argumente des Antragstellers, sein Grundstück zu schützen (insbesondere die Kinder auf dem Grundstück zu halten) lassen sich auch durch eine offene 1,20 m hohe Einfriedung sichern. Das Argument, der Lärmschutz wird durch die 1,80 m hohe Einfriedung gewährleistet, ist insoweit unzutreffend, als der Lärm natürlich oberhalb des 1,80 m hohen Einfriedung und auf dem noch offenen (Heckenbereich) Grundstücksteil das Wohngebäude erreicht.

Insgesamt wird daher vorgeschlagen einer Befreiung gemäß Artikel 63 Abs. 3 Bay BO nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Eine Befreiung von der Einfriedungssatzung gemäß Artikel 63 Abs. 3 BayBO zur Errichtung eines Einfahrtstores mit einer Höhe von 1,80 m gemäß den eingereichten Plänen vom 03.08.2026 wird (nicht) erteilt.