

## Kurzbericht

**Anlage - Nr.: PL/167/2026**

Abteilung: Stadtplanungsamt mit  
Gutachtergeschäftsstelle

Datum: 02.03.2026

AZ: R4/PL 6130

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	25.03.2026	öffentlich

### **Antrag des Stadtratsmitgliedes C. Wedlich gem. § 15 GeschO vom 21.11.2025 betr. generelle Anpassung der Einfriedungsregelungen in allen Bebauungsplänen und örtlichen Satzungen der Stadt Bayreuth und nachträgliche Genehmigung abweichender Einfriedung**

#### Städtebauliche Bedeutung von Einfriedungen

Bei Einfriedungen handelt es sich um bauliche Anlagen, die der Abgrenzung eines Grundstücks dienen (z.B. Zäune, Mauern, Gabionen, Sichtschutzeinrichtungen). Pflanzungen wie Hecken, Sträucher oder Buschgruppen fallen dagegen nicht unter den Einfriedungsbegriff und sie unterliegen damit auch nicht den antragsgegenständlichen Einfriedungsfestsetzungen.

Einfriedungen sind ein wesentliches Instrument der Bauleitplanung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eines Gebietes. Sie regeln die oft konfliktbehaftete Schnittstelle zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum. Einfriedungen prägen den Charakter und die visuelle Wahrnehmung ganzer Straßenzüge und Quartiere.

Niedrige und transparente Einfriedungen tragen zu einem offenen und grünen Ortsbild bei. Geschlossene Mauern, massive Sichtschutzwände und mannshohe Gabionen dagegen wirken abweisend, verengen den öffentlichen Raum optisch, verringern die informelle soziale Kontrolle des öffentlichen Raums und wirken sich auf angrenzende Flächen negativ aus.



Quelle: eigene Darstellung (schematisch)

Vor diesem Hintergrund wurden in vielen Bebauungsplänen der Stadt Bayreuth bewusst niedrige und transparente Einfriedungen festgesetzt. Regelmäßig wurde hierzu eine bestimmte Ausprägung des Zauns konkret benannt (z.B. Hanichelzaun oder Jägerzaun).

Ziel dieser Regelungen war jedoch nicht vordergründig die unausweichliche Festlegung auf eine bestimmte Zaunart, sondern vielmehr die Sicherung städtebaulicher Leitvorstellungen, z.B.:

- offene Vorgartenbereiche (u.a. mit positiver „grüner“ Ausstrahlung auf den Verkehrsraum)
- sanfte Übergänge zwischen Nachbargrundstücken
- Transparenz und Durchlässigkeit (positive visuelle Wahrnehmung der Quartiere)
- Einsehbarkeit und soziale Anschlussfähigkeit (informelle soziale Kontrolle, nachbarliche Kommunikation, subjektive Sicherheit)
- Freihaltung von Sichtdreiecken aus Gründen der Verkehrssicherheit
- Belüftung, Mikroklima, Regenwasserabfluss und Lebensraumvernetzung
- Vermeidung der Verletzung nachbarschützender Belange (z.B. Ausschluss einer erdrückenden Wirkung hoher Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze)

Des Umstandes, dass die bauleitplanerisch vorgegebenen Materialitäten und Gestaltungen von Einfriedungen mitunter nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen, ist sich die Verwaltung bewusst. So ist es heute gängige und im Stadtbild ablesbare Genehmigungspraxis, dass Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Einfriedungsform und üblicherweise bis zu einer Höhe von 1,20 m erteilt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Bewertung wird in diesem Zuge stets besonders in den Blick genommen,

- a) ob das bauleitplanerische Ziel, das mit der gewählten Einfriedungsfestsetzung verfolgt wird, auch mit der abweichenden Einfriedungsart erreicht wird, ohne dass ein negativer Referenzfall zugelassen wird,
- b) es im Plangebiet bereits Vorbilder für abweichende Einfriedungen gibt (Gleichbehandlungsgrundsatz) und
- c) ob die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Lediglich größere und räumlich wirksame Höhenabweichungen werden aufgrund ihrer städtebaulichen und stadträumlichen Auswirkungen restriktiver gehandhabt.

### Bauplanungsrechtliche Wertung

Die Stadt Bayreuth verfügt über eine hohe Zahl rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen. Klarzustellen sei, dass es sich hierbei nicht ausschließlich um qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) handelt. Einfriedungsfestsetzungen sind regelmäßig auch in einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3 BauGB, z.B. alte Baulinienregelungen) enthalten. Eine pauschale Streichung dieser Festsetzungen beträfe nach überschlägiger Ermittlung des Stadtplanungsamtes eine dreistellige Anzahl von Bebauungsplansatzungen.

**Jeder** betroffene Plan wäre einer Einzelfalluntersuchung zu unterziehen und es wären **jeweils** mindestens die folgenden Schritte durchzuführen:

- Ermittlung und ggf. Rekonstruktion der ursprünglichen Festsetzungsintention
- Ausschluss des Berührtseins der Grundzüge der Planung (Sperrwirkung für § 13 BauGB)
- Vollständige Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials

- Für jedes im Geltungsbereich eines zu ändernden Bebauungsplans gelegene Grundstück:
  - o Prüfung der Auswirkungen der Satzungsänderung
  - o Baurechtsanalyse (Bauaktenstudium)
- Vollständige Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB
- Neuerstellung der Planurkunde sowie Neufassung der Begründung und u.U. des Umweltberichts (bei Regelverfahren)
- Durchführung des förmlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), Würdigung der Stellungnahmen, Abwägung, Satzungsbeschluss, Ausfertigung, Bekanntmachung, Internetveröffentlichung etc.).

Unabhängig von der konkreten Verfahrensart (Regelverfahren oder vereinfachtes Verfahren) sind der formale Aufwand und die materiellen Anforderungen für jede einzelne Bebauungsplanänderung hoch.

### Baurechtliche Genehmigung

Bzgl. der beantragten nachträglichen Genehmigung bestehender abweichender Einfriedungen weist das Bauordnungsamt darauf hin, dass die Legalisierung solcher Anlagen in der Regel einen individuellen Verwaltungsakt erfordert, der die konkrete Situation vor Ort im konkreten Einzelfall prüft (städtebauliche Konstellation, Rücksichtnahmegebot, nachbarschützende Belange). Ein allgemeiner Stadtratsbeschluss reicht nicht aus, um individuelle baurechtliche Illegalität zu heilen.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei, soweit ihrer Errichtung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Mit dem Wegfall aller Bebauungsplanfestsetzungen würde als öffentlich-rechtliche Vorschrift lediglich noch das weite und vergleichsweise weiche Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten sein. Die Spannweite bei der Beurteilung des maßstabsbildenden Umfelds ist verhältnismäßig groß. Damit kann § 34 BauGB die notwendige städtebauliche Feinsteuerung von Bebauungsplanfestsetzungen (insb. Höhe und Transparenz von Einfriedungen) nicht ersetzen.

**Es wäre letztlich nicht mehr auszuschließen, dass bis zu 2 m hohe, geschlossene Einfriedungen stadtweit zur Regel werden. Eine solche städtebaulich nachteilige Entwicklung sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden werden.**

### Fazit

Die pauschale Aufhebung sämtlicher Einfriedungsfestsetzungen der Stadt Bayreuth ist vor dem Hintergrund der gängigen Verwaltungspraxis (v.a. Erteilung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB insbesondere für abweichende Materialitäten und Gestaltungen) nicht erforderlich und sie verursacht einen enormen Verwaltungsaufwand. Die in diesem möglichen Prozess gebundenen personellen und zeitlichen Ressourcen des Stadtplanungsamtes stünden stadtentwicklungspolitisch wichtigeren Bauleitplanprojekten nicht zur Verfügung. Aus Sicht der Verwaltung steht der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen. Eine nachträgliche Pauschalgenehmigung bestehender

abweichender Einfriedungen per Stadtratsbeschluss ist rechtlich nicht möglich.

Aus Sicht der Verwaltung sollte stattdessen an der bisherigen bewährten Verwaltungspraxis, im berechtigten Einzelfall von der entsprechenden Einfriedungsfestsetzung zu befreien (§ 31 Abs. 2 BauGB), festgehalten werden.

### Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein  ja

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:	II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Ja, negativ	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Nein, keine Auswirkung	
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Die Beibehaltung der bisherigen Verwaltungspraxis hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel.	

#### Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

An der bisherigen Verwaltungspraxis mit rechtlich gebotener Einzelfallprüfung soll festgehalten werden und der erhebliche Verwaltungsaufwand, der mit Umsetzung des Antrags verbunden wäre, vermieden werden.