

Begründung zur Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

Die Stadt Ratzeburg hat insbesondere durch die Besiedlung nach dem Zweiten Weltkrieg einen deutlichen Zuwachs erhalten und ihre Stadtstrukturen, die bis ins 11. Jahrhundert zurückreichen, weiterentwickelt. Bis heute ist das Ortsbild von einer Kleinteiligkeit geprägt, wie sie auch in weiten Teilen des lauenburgischen Raums zu finden ist. Dabei stellt die Einfriedung ein typisches räumliches Strukturelement dar. Die Einfriedung markiert den Übergang von öffentlichen Flächen zum Privatgrund und prägt damit die städtebauliche Gestalt im Stadtgebiet. In der Regel wirkt die Einfriedung nachrangig zum Gebäude und kennzeichnet den Beginn der Vorgartenzone oder privaten Grünfläche. Flächen- und Eigentumsverhältnisse werden durch sie zониert. In ihrer doch eher zweitrangigen Präsenz trägt diese dazu bei, die Baukultur im Stadtgebiet zu erleben. Gegenwärtig ist das Ortsbild von Einfriedungen bestimmt, die üblicherweise eine maximale Höhe von 1,50 m gegenüber stark frequentierten öffentlichen Flächen wie Straßen beziehungsweise in Verbindung mit rückwärtigen Gärten eine Höhe von ca. 1,80 m einhalten. Durch die damit verbundene Wahrnehmbarkeit des privaten wie auch des öffentlichen Raums ist der Höhe der Einfriedung zudem eine soziale Komponente beizumessen, die mitunter auch in dem ehemals ländlichen Charakter Ratzeburgs begründet liegt.

Um die vorhandene Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet zu sichern und zum Wohle der Allgemeinheit weiter zu entwickeln, fasst die Stadt Ratzeburg diese Qualität in einer Einfriedungssatzung zusammen. Der raumbildende Charakter der Vorgärten und damit verbunden die Fokuslegung auf das Gebäude anstelle einer Einfriedung sollen erhalten und entsprechend sichtbar bleiben. Als baukulturelles Strukturelement trägt die Einfriedung zum Gebietscharakter Wohnen bei. Durch die höhenbezogene Abstufung zwischen den beiden baulichen Anlagen - Einfriedung und Gebäude - wird die räumliche Wirkung von letzterem gestärkt und das Gebäude als solches von außen erkennbar. Die damit verbundene Einsehbarkeit privater Flächen lässt das Ortsbild der Stadt Ratzeburg erkennen. Um diese Qualität zu sichern und auch zukünftig eine menschenwürdige und aufenthaltsfreundliche Umwelt zu erhalten, wird eine Gestaltungssatzung über Einfriedungen erlassen.

Zu § 1:

Mit der Einfriedungssatzung wird das Ziel verfolgt, das Ortsbild der Stadt Ratzeburg in bewohnten Bereichen zu sichern und den wohnlichen Charakter zu unterstützen. Von der Satzung sind einzelne Gebiete und Bereiche entsprechend ausgenommen, in denen dieser Charakter u.a. aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten und Dichte nicht vorherrschen soll. Jedoch können für diese Flächen - und ebenso innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung - andere Satzungen wie ein Bebauungsplan gelten, die eigene Regelungen bezüglich der Einfriedung treffen und vorrangig zur Einfriedungssatzung anzuwenden sind.

Zu § 2:

In der Regel üben Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m eine als sekundär einzustufende räumliche Wirkung aus und treten nicht gebäudeähnlich in Erscheinung. Vor diesem Hintergrund und dem Aspekt der Sicherung des Privateigentums schränkt diese Satzung Einfriedungen bis zur zuvor genannten Höhe nicht ein und geht damit mit der Verfahrensfreiheit von Einfriedungen gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 7b LBO SH einher (vgl. § 6 Abs. 7 Nr. 5 LBO SH zu Abstandsflächen). Oberhalb von 1,50 m Höhe wirken diese baulichen Anlagen deutlich raumbildend und bedürfen zum Wohle der Allgemeinheit und im Sinne der Baukultur einer Regelung, wenn sie an öffentlich zugängliche Flächen grenzen. Der

Anwendungsraum der Satzung reicht von der Grundstücksgrenze bis zu 2 m tief in das Grundstück hinein. Hintergrund ist die räumliche Wirkung der Einfriedung, die abhängig von der Entfernung der Anlage zum Betrachter unterschiedlich stark ins Gewicht fällt. Aus städtebaulichen Gründen und um das Gebäude, das in der Regel hinter einer Einfriedung liegt, weiterhin als solches wahrnehmbar und erkennbar zu halten, bezieht sich die Satzung auch auf den genannten Raum hinter der Grundstücksgrenze.

Zu § 3:

Ausgangspunkt für die gestalterische Regelungen ist die visuelle Wahrnehmbarkeit von Einfriedungen und die damit verbundene Wirkung auf den Betrachter. Gemäß ihrer ursprünglichen Funktion dient die Einfriedung der offensichtlichen Abgrenzung des Eigentums vom Nachbarn. Zu unterscheiden ist dabei die Intensität der Wirkung je nach Grad der Geschlossen- bzw. Offenheit der Anlage. So sind geschlossene Einfriedungen beispielsweise Steinmauern oder Stabgittermattenzäune mit vollflächigen Kunststoffeinschüben. Verwendet wird letztere Einfriedungsart unter anderem als Sichtschutz. Sichtschutzwände sind entsprechend ihrer Funktion und Ausführung somit der geschlossenen Einfriedung zuzuordnen. Offene Einfriedungen hingegen sind grundsätzlich blick- und lichtdurchlässig wie zum Beispiel Holzlattenzäune. Sie dienen hauptsächlich der Grundstücksmarkierung und Gestaltung. Um eine klare Beurteilungsgrundlage zu schaffen, werden u.a. Maße definiert, die eine Zuordnung des Vorhabens vereinfachen.

Zu § 4:

Die zulässige Abmessung für geschlossene Einfriedungen orientiert sich an § 63 Abs. 1 Nr. 7d LBO SH, in dem die Verfahrensfreiheit von Sichtschutzwänden geregelt wird. Um Vorhaben mit einem über die genannten Abmessungen hinausgehenden Umfang zu beschreiben, werden Einfriedungen in ein direktes Verhältnis zur betroffenen Grundstücksgrenze gesetzt und Abstände zwischen den einzelnen Einfriedungen je Grenze gefordert. Als Maximum an einer Grundstücksgrenze werden geschlossene Einfriedungen bis zu einem Längenanteil von 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenze - bis zu einer entsprechend addierten Gesamtlänge von 9 m zugelassen. Die Höchstlänge von 9 m orientiert sich an der bauordnungsrechtlichen Regelung zu Garagen und Gebäuden bzw. baulichen Anlagen in § 6 Abs. 7 LBO SH, die unter anderem dem Nachbarschutz hinsichtlich der Belichtung und Besonnung des Grundstücks dient. Die räumliche Wirkung der geschlossenen Einfriedungen wird entsprechend eingegrenzt. Offene Einfriedungen treten aufgrund ihrer geringeren Intensität in der Wahrnehmung zurück und werden bis zu einer Höhe von 2 m ohne Unterbrechungen über eine Länge von bis zu 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenze - bis zu einer Gesamtlänge von 9 m - zugelassen. Darüber hinausgehende Längen bei Höhen bis zu 2 m stellen – sowohl in der offenen als auch geschlossenen Einfriedungsart – in der Stadt Ratzeburg im Zusammenhang mit einer wohnbaulichen Nutzung keinen üblichen Anwendungsbereich dar und werden aufgrund ihrer Wirkung und negativen Beeinflussung des wohnlichen Charakters ausgeschlossen. Die Kombination von offenen Einfriedungen mit Anpflanzungen (Hecken) von möglichst heimischen Laubgehölzen wie z.B. Buchen-, Liguster- oder Buchsbaumhecken wird wegen des ökologischen Werts empfohlen.

Zu § 5:

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Abweichungen möglich. Beispielsweise aufgrund erhöhter Anforderungen an die Sicherheit in Verbindung mit der Nutzung eines Grundstücks können diese eine von der Satzung abweichende Ausführung begründen.

Zu § 6:

Die Verantwortung zur Umsetzung der Einfriedungssatzung liegt in erster Linie beim Bauherrn/ der Bauherrin. Abweichende Ausführungen benötigen eine Genehmigung; andernfalls handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit.

Zu § 7:

Die Bekanntmachung erfolgt auf ortsübliche Weise, z.B. in der lokalen Wochenzeitung.

Ratzeburg, den _____

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister

(Siegel)

Graf

ENTWURF