

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 25.05.2022

SR/BeVoSr/647/2022/1

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2022	Ö
Hauptausschuss	30.05.2022	Ö
Stadtvertretung	13.06.2022	Ö

Verfasser: Höltig, Julia

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Einfriedungssatzung

Zielsetzung: Schutz und zukünftige Gestaltung der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes von Ratzeburg in Bereichen des Wohnens, Erhalt einer menschenwürdigen und aufenthaltsfreundlichen Umwelt

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund des § 84 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung die Einfriedungssatzung für die Stadt Ratzeburg.***
- 2. Der Beschluss über die Satzung durch die Stadtvertretung ist nach § 84 Abs. 2 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.***
- 3. Nach Bekanntmachung ist die Einfriedungssatzung dem Innenministerium als Obere Bauaufsichtsbehörde und dem Kreis Herzogtum Lauenburg als Untere Bauaufsicht anzuzeigen.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 25.05.2022

Wolf, Michael am 25.05.2022

Sachverhalt:

Zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.05.2022 wurde eine geänderte Fassung der beabsichtigten Einfriedungssatzung (hinsichtlich der Stützwände) vorgelegt. Diese liegt nun dieser Referenzvorlage an. Seitens des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wurde mit 4 Ja- und 6 Nein-Stimmen keine positive Beschlussempfehlung ausgesprochen.

Sachverhalt der Ursprungsvorlage: 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.

In jüngster Vergangenheit sind in Wohnbereichen vermehrt Vorhaben zu Einfriedungen festzustellen, die eine Höhe über 1,50 m und eine Länge weit über 5 m aufweisen. Aufgrund der negativen Beeinflussung des Ortsbildes, der Unüblichkeit für die städtebaulichen Strukturen und der deutlichen Reduzierung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet wird die Notwendigkeit einer Einfriedungssatzung gesehen. Die Gefahr einer „Tunnelwirkung“ besteht beispielsweise, wenn zwei Grundstücke nur durch einen öffentlich nutzbaren Gehweg voneinander getrennt sind. Aber auch bei anderen Wegen und Straßen kann bei beidseitigen, hohen Einfriedungen dieser negative Effekt entstehen. Nicht nur im Hinblick auf den Städtebau und die Baukultur, sondern auch aus sozialen Aspekten sollte die Einfriedung von Grundstücken gesteuert werden.

Ein wesentlicher Anlass zur Aufstellung der Satzung ist, dass ab dem 01.09.2022 das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, die neue Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, in Kraft tritt und u.a. geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m (!) (außer im Außenbereich) als verfahrensfrei erklärt (vgl. Artikel 1 § 61 Abs. 1 Nr. 7a des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Entwurfsstand)). Ohne eine entsprechende Satzung entfele der Gemeinde die Handhabe zur Einflussnahme in Bereichen ohne Bebauungsplan oder andere städtebauliche Satzung.

Ergänzung: In der gegenwärtigen Landesbauordnung ist in § 63 Abs. 1 Nr. 7 b) LBO geregelt, dass Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe und in Nr. 7 d), dass Sichtschutzwände bis 2 m Höhe und bis zu 5 m Länge verfahrensfrei sind, d.h. i.d.R. keiner Baugenehmigung bedürfen. Das fällt ab September weg und alle

Einfriedungen bis 2 m Höhe – geschlossen oder offen – sind genehmigungsfrei zu errichten. Den Gemeinden werden in der Landesbauordnung Möglichkeiten eingeräumt, dies durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften einzuschränken (§ 84 Abs. 1 LBO a.F. und § 86 Abs. 1 LBO neue Fassung). Es ist zudem anzumerken, dass es nicht nur in Ratzeburg, sondern in zahlreichen anderen Gemeinden Bestrebung zur Aufstellung entsprechender Einfriedungssatzungen gibt. Sehr markant fallen zahlreiche Beispiele aus dem Bundesland Bayern ins Auge, wo es in der BayBO bereits seit einiger Zeit die Regelung zu Einfriedungen der neuen LBO-SH gibt. Zum bildhaften Verständnis der Einfriedungssatzung kann die Begründung zur Satzung mit Skizzen erläutert werden (als Lesefassung analog zur Ortsgestaltungssatzung Insel).

Um die vorhandene Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet zu sichern und zum Wohle der Allgemeinheit weiter zu entwickeln, sollte die Stadt Ratzeburg diese Qualität in einer Einfriedungssatzung zusammenfassen. 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, sollte eine Gestaltungssatzung über Einfriedungen erlassen werden.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf der Einfriedungssatzung, *Stand 23.05.2022*
- Entwurf der Begründung zur Einfriedungssatzung, *Stand 23.05.2022*