

Beratung über zulässige Einfriedungsarten und Abweichungen im Bereich der B- Pläne Nr. 17 und Nr. 18 A im Ortsteil Lancken

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Anne Weber	<i>Datum</i> 08.05.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	06.06.2024	N

Sachverhalt

Den Gegenstand der Beschlussvorlage bildet die Problematik des zukünftigen Umgangs der Gemeinde Dranske mit den Festsetzungen bzgl. der zulässigen Einfriedungsarten in den B-Plänen Nr. 17 „Lancken“ und Nr. 18 A „Golfanlage Lancken – Teil 1“.

Im Ortsteil Lancken in der Gemeinde Dranske finden derzeit vermehrt bauaufsichtliche Überprüfungsverfahren durch den Landkreis Vorpommern-Rügen bzgl. der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Einfriedungsarten statt.

Der Ortsteil Lancken befindet sich im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 17 „Lancken“ und Nr. 18 A „Golfanlage Lancken – Teil 1“.

Der B-Plan Nr. 17 (1. Änderung, 2. Änderung) beinhaltet nach Punkt II.1.2 „Einfriedungen“ folgende Festsetzungen:

II.1.2. Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- *Einfriedungen aus lebenden Materialien (jedoch nur als Laubhecke) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,*
 - *Einfriedungen mit Findlingen oder Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m*
 - *Holzlattenzäunen mit stehender Lattung mit einer Höhe von 0,8 m bis 1,3 m*
- Für SO Feriengebiet, Teil B: Einschränkend zu Satz 1 sind nur Einfriedungen mit Findlingen oder Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.*

Der B-Plan Nr. 18 A (1. Änderung, 5. Änderung) beinhaltet nach Punkt II.1.3 „Einfriedungen“ folgende Festsetzungen:

II.1.3. Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind im SO Feriengebiet (Teil B) ausschließlich:

- *Einfriedungen mit Steinwällen (Friesenwall) bis zu einer Höhe von max. 0,85 m*
- Im gesamten übrigen Plangebiet sind darüber hinaus auch zulässig:*
- *Einfriedungen aus lebenden Materialien nur als Laubhecke bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,*

- *Holzlattenzäunen mit stehender Lattung mit einer Höhe von 0,8 m bis 1,3 m*

Die B-Pläne setzten demnach für das **gesamte** Grundstück die aufgeführten zulässigen Einfriedungsarten und -höhen fest, wobei eine Pflicht zur Einfriedung des Grundstücks gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Nach einer Vorortbesichtigung des Ortsteils Lancken (hier Bereich der „abgeschlossenen Bebauung“ in den Straßen Am Ostseestrand, Zum Golfpark, Zu den Kranichfeldern, Zur Axels Höhe, Bernsteinweg, An den Windflüchtern, Zur Kreptitzer Heide, Zur Wische, An den Teichen, Am Gutspark) ist festzustellen, dass eine Vielzahl von Verstößen gegen die festgesetzten zulässigen Einfriedungen vorliegen. So liegen von den insg. 129 untersuchten Grundstücken 49 Verstöße hinsichtlich der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche und 89 Verstöße hinsichtlich der hinteren Grundstückseinfriedung vor.

Die Mehrzahl der Verstöße beruht hierbei auf der Errichtung von Metallzäunen/ Maschen- drahtzäunen insb. als Einfriedung des hinteren Grundstücksbereichs (weitere unzulässige Einfriedungsarten u.a. Koniferen/ Kirschlorbeer, bepflanzte Betonsteine, Jägerzäune, Holz- lattenzäune mit quer-stehender Lattung). Zudem überschreiten die Höhen der Einfriedungen deutlich die festgesetzten zulässigen Höhen von 0,8 m bis 1,3 m. Zuletzt wurde in 11 Fällen gegen die Pflicht zur Einfriedung des Grundstücks gegenüber der öffentlichen Verkehrs- fläche verstoßen.

Die Straßen Zum Donnerkeil, Zum Feuerstein und Zum Hühnergott wurden nicht gesondert untersucht, da sich eine Vielzahl der Gebäude noch im Bau befindet bzw. die Grundstücks- arbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Bei den vereinzelt fertiggestellten Grundstücken zeigt sich auch das die gewählte Einfriedung zur Straße den Festsetzungen entspricht (hier: Steinwälle) und hinsichtlich des hinteren Grundstücksbereich Verstöße vorliegen (hier insb. Metallzäune).

Derzeit liegt 1 Abweichungsantrag bzgl. der festgesetzten Einfriedungsart vor.

Nach derzeitigem Stand sind die festgestellten Verstöße gegen die Einfriedungsart im Wege eines bauaufsichtlichen Verfahrens durch den zuständigen Landkreis Vorpommern-Rügen zu überprüfen einschließlich des Erlasses der erforderlichen Maßnahmen (hier ggf. Beseiti- gungsverfügung). Der Verstoß gegen die Verpflichtung der Einfriedung des Grundstücks gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist durch die Gemeinde selbst zu ahnden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Klarstellung und Vereinheitlichung des weiteren Umgangs mit den Festsetzungen der zulässigen Einfriedungen eine Festlegung der Gemeinde Dranske über das weitere Vorgehen erforderlich.

Mögliche Festlegungen:

- Bestätigung der Geltung der Festsetzung und deren Einhaltung
- oder
- Zulassung von Abweichungen hinsichtlich Art und Höhe der Einfriedung (hier: konkrete Klarstellung der möglichen Abweichungen zwingend erforderlich!
 - ggf. Trennung der Grundstücksbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche und hinterer Grundstücksbereich/ Festlegung von ausschließlich zulässigen oder/und unzulässigen Arten/ Klärung der Zulässigkeit von „kombinierten“ Ein- friedungsarten (Bsp. Steinwall mit Metallzaun)
- oder
- Absehen von der Geltung der Festsetzung/ Verzicht auf deren Einhaltung

Die vorstehende Problematik war zur Vorberatung Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Dranske am 07.05.2024. Der Ausschuss hat in diesem Rahmen eine zwingende Einhaltung der Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche empfohlen, wohingegen der hintere Grundstücksbereich den Festsetzungen nicht unterworfen sein soll. Für die Einfriedung des hinteren Grundstücksbereichs bestehe eine freie Wahlmöglichkeit des Grundstückseigentümers.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Dranske beschließt Abweichungen/Befreiungen von den festgesetzten Einfriedungen für den hinteren Grundstücksbereich hinsichtlich Art und Höhe umfassend zuzulassen.

Für die Einfriedung des Grundstücks gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche wird keine Abweichung/ Befreiung von den Festsetzungen zugelassen.

Finanzielle Auswirkungen

finanzielle Auswirkungen						
Haushaltsmäßige Belastung:			Ja:		Nein: X	
Kosten:			€	Folgekosten: €		
Sachkonto:						
Stehen die Mittel zur Verfügung:			Ja:		Nein:	

Anlage/n

Keine