

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/098/2016	AZ: 23.09.2016	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
<b>1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg Am Hünengrab und teilweise Zur Waldwiese sowie Pfingstholzallee 12 - 20 (gerade Nr.) - Aufstellungsbeschluss -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.10.2016	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
10.11.2016	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kuhkoppel“ ist seit dem 10.03.2001 rechtskräftig. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, weil keine Baufelder festgesetzt sind.

Das Planungserfordernis wurde damals damit begründet, dass ein zunehmender Teilungsdruck zu verzeichnen war. Aufgrund der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, das durch umfangreichen Baumbestand und offene Bauweise in Form von Einzelhäusern geprägt ist, wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der deutlichen Steigerung der Grundstückspreise in Aumühle in den vergangenen Jahren, können sich vermehrt Personen die großen Grundstücke finanziell nicht leisten, sodass die Grundstücke ideell geteilt werden und mit einem zweiten Einfamilienhaus bebaut werden. Dies ist möglich, weil keine Baufelder im Bebauungsplan festgesetzt sind und die älteren Gebäude häufig eine kleinere Grundfläche haben. Da die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken unterschiedlich angeordnet sind, fügt sich das neue Haus auch nach dem Kriterium „überbaubare Grundstücksfläche“ nach § 34 BauGB ein. Dies hat zur Folge, dass das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, nämlich der Erhalt der offenen lockeren Bebauung und der Erhalt des umfangreichen Baumbestandes, nicht erreicht werden kann, obwohl hierfür speziell die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wurde.

Belegt wird diese Tendenz durch Baugenehmigungen und Bauvoranfragen in den Straßen Kuhkoppel, Müllerkoppel, Eichhörnchenweg und Eichenweg.

Weiterhin hat die Vergangenheit durch die zahlreichen Befreiungsanträge für die Fällung von Bäumen gezeigt, dass eine Überprüfung der Festsetzung zum Erhalt aller Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe, notwendig ist und die Festsetzung einzelner Bäume, in Kombination mit Baufeldern, wirkungsvoller sein könnte. Die Ersatzpflanzung der Bäume im Verhältnis 1:2 ist bei Bauvorhaben nicht notwendig, sondern nur bei Krankheit oder sonstiger Schäden. Diese Regelung führt bei Grundstücken mit zahlreichen Bäumen gelegentlich zu Problemen.

## **Finanzielle Auswirkungen: Ja**

im Verwaltungshaushalt: Ja  
Im Vermögenshaushalt: Nein

Die Kosten für notwendige Gutachten können noch nicht abgeschätzt werden, weil der Umfang der Planung noch nicht konkretisiert ist. Die Gemeinde muss sich überlegen, ob neben der Eintragung von Baufeldern noch weitere Änderungen des Planes vorgenommen werden sollen.

## **Beschlussvorschlag:**

Für das Gebiet "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab und teilweise Zur Waldwiese sowie Pfingstholzallee 12 - 20 (gerade Nr.) soll die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ aufgestellt werden.

Planungsziel ist der Erhalt des städtebaulichen Charakters der offenen und lockeren Bebauung der Grundstücke und des Baumbestandes durch Festsetzung von konkreten Baufeldern im Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich um die Verkehrsfläche erweitert, um den Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu geben, die Ersatzpflanzung auf dem öffentlichen Grünstreifen vorzunehmen, wenn auf deren Grundstücken bereits zahlreiche Bäume vorhanden sind.

Weiterhin wird der Bebauungsplan auf den westlich angrenzenden Bereich erweitert, weil der Bebauungsplan dieses Bereiches nicht mehr rechtskräftig ist.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes soll ein Stadtplanungsbüro beauftragt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll schriftlich erfolgen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von 14 Tagen im Amt Hohe Elbgeest, Zimmer 34, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen.

## **Anmerkung:**

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr \_\_\_\_\_ von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

## **Anlage/n:**

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

--	--

Geleitungsbereich  
1. Änderung und Erweiterung B-Plan 2  
"Kuhkoppel"

