

# Gemeinde Aumühle

## Öffentliche Niederschrift

### Sitzung Nr. 45 / 2018 - 2023 des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 20.09.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	20:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:15 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sport- und Jugendheim Aumühle, Sachsenwaldstraße 18, 21521 Aumühle

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Dr. Eckard Jantzen

##### Mitglieder

Reno Bastian

Jörg Baumgard

Birte Engljähringer

Dr. Angelika Müller

Vertretung für: Volker Johannsen

Peter Krüger-Herbert

Dr. Karsten Bornholdt

Vertretung für: Dr. Dr. Falk Friedrich von Haussen

##### Protokollführung

Bianca Briesenick

#### Abwesend

##### Mitglieder

Volker Johannsen

entschuldigt

Dr. Dr. Falk Friedrich von Haussen

entschuldigt

## Tagesordnung:

### Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung
- 4 Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)
- 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 28.06.2022
- 6 Bericht der/des Ausschussvorsitzenden
- 7 3. Änd. Bebauungsplan Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße 9 und 11/11a"  
- Festlegung der Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 8 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße"  
- Sachstandsbericht -
- 9 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab"  
- Sachstandsbericht -
- 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Errichtung eines Einfamilienhauses  
Otternweg 3 b

- 11 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bauvoranfrage für die Anordnung von Stellplätzen  
Bergstraße 24
- 12 Anfragen und Mitteilungen

**Öffentlich**

- 14 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung  
gefassten Beschlüsse

**Protokoll:**

**Öffentlich**

**Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Dr. Eckard Jantzen eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

**Zu TOP 2 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

**Zu TOP 3 Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung**

Es werden keine Änderungen/Ergänzungen zur Tagesordnung beantragt. Sie ist damit genehmigt und lautet wie vorstehend.

**Zu TOP 4 Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für den nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkt

- 13 Anfragen und Mitteilungen (nichtöffentlich)  
auszuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 5      Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der  
Sitzung vom 28.06.2022**

---

**Beschluss:**

Es wird folgende Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift beantragt:  
- Bitte bei TOP 8 ergänzen: Aufgrund des § 22 GO war Frau Engljähringer von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend. Sie ist damit genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 6      Bericht der/des Ausschussvorsitzenden**

---

Ausschussvorsitzender Dr. Eckard Jantzen berichtet:  
Gegen die Versagung der Baugenehmigung für die Müllerkoppel 13 vom 19.02.2018 für die nachträgliche Genehmigung der Zaunanlage wurde vom Bauherren Widerspruch eingelegt. Mit dem aktuellen Widerspruchsbcheid der Bauaufsicht wurde abschließend das Bauvorhaben abgelehnt. Gegen diesen Widerspruch können Rechtsmittel in Form einer Klage beim Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht eingelegt werden.

---

**Zu TOP 7      3. Änd. Bebauungsplan Nr. 9 "Billenkamp" mit den  
Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "El-  
lerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittel-  
weg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg",  
"Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich  
"Bergstraße 9 und 11/11a"**

**12/043/2022-1**

**- Festlegung der Unterlagen für die frühzeitige Öff-  
fentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle billigt den Vorentwurf zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Es soll der Plan mit dem Entfall der Bäume verwendet werden.

Die Unterlagen sollen für die Dauer eines Monats im Amt Hohe Elbgeest, Bauamt,

Zimmer 34, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf öffentlich ausliegen. Zusätzlich sind die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse [www.aumuehle.de](http://www.aumuehle.de) in der Rubrik Bauleitplanung einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

<b>Zu TOP 8</b>	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße"</b>	<b>12/080/2022</b>
	<b>- Sachstandsbericht -</b>	

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" zur Kenntnis und beschließt diese für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verwenden.

Die Unterlagen sollen für die Dauer eines Monats im Amt Hohe Elbgeest, Bauamt, Zimmer 34, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf öffentlich ausliegen. Zusätzlich sind die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse [www.aumuehle.de](http://www.aumuehle.de) in der Rubrik Bauleitplanung einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

<b>Zu TOP 9</b>	<b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab"</b>	<b>12/079/2022</b>
	<b>- Sachstandsbericht -</b>	

---

Aufgrund der Rechtsprechung ist eindeutig geregelt, dass der Flächenanteil des so-

genannten Pfeifenstiels bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche herausgerechnet wird. Damit verkleinert sich die Flächengröße die als Grundlage für die Berechnung der GRZ herangezogen wird. Es ist auch klar geregelt, dass jede bauliche Veränderung des Untergrunds, unabhängig von der Art des Material, als Versiegelung gilt und bei der Berechnung der GRZ II ebenfalls herangezogen werden muss.

Das Büro BSK damit beauftragt, eine textliche Variante für die 2. Änderung zu entwickeln. Es soll versucht werden eine Lösung zu finden, um für Pfeifenstielgrundstücke, bestehende oder auch zukünftige, eine einheitliche Bewertungsvorlage zu finden.

Es besteht Bestandsschutz, dieser gilt allerdings nicht beim Abbruch von Bestandsgebäuden und anschließenden Neubauten oder neugeteilte Grundstücke, die dann über Pfeifenstiele erschlossen werden sollen.

Es wird kein Beschluss gefasst.

Aufgrund des § 22 GO waren Frau Engljählinger und Dr. Bornholdt von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

---

**Zu TOP 10    Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

**Errichtung eines Einfamilienhauses**

**12/077/2022**

**Otternweg 3 b**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zum Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück „Otternweg 3b“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Fällung der Nadelbäume Nr. **1-6** für das Grundstück „Otternweg 3b“.

Für den Baum Nr. 5 ist eine Ersatzanpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen, als Laub- oder Hochstamm-Obstbaum. Mehrfach verpflanzt 18 cm Umfang.

**Anmerkung des Vorsitzenden:**

Solange die Änderung B-Plan 2 nicht gültig ist, muss als Ersatzpflanzung einheimischer Laubbaum ausgewählt werden und kein Obstbaum. Die Ersatzanpflanzung muss im Verhältnis 1:2 durchgeführt werden. Es sei denn, es ist kein Platz für die Pflanzung vorhanden oder es ist ausreichender Baumbestand vorhanden, dann kann die Ersatzanpflanzung reduziert werden. Hierzu muss noch eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für den Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück „Otternweg 3 b“ zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
-----------------	--------------	----------------	----------------

5	5	0	0
---	---	---	---

Aufgrund des § 22 GO waren Frau Engljählinger und Dr. Bornholdt von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

---

**Zu TOP 11 Bau- und Grundstücksangelegenheiten**  
**Bauvoranfrage für die Anordnung von Stellplätzen** **12/081/2022**  
**Bergstraße 24**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle beantwortet die Fragen der Bauvoranfrage zu Stellplätzen und Nutzung des Grundstückes „Bergstraße 24“ wie folgt:

- 1a) Ja, die Stellplätze dürfen senkrecht zur Straße ohne Einhaltung des 3,0 m Abstandes zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dies gilt nicht, wenn Garagen oder Carports errichtet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

- 1b) Nein, horizontal angelegte Stellplätze zur Straße müssen der Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, da die städtebaulichen Ziele des B-Plans nicht berücksichtigt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	7	0

- 2) Nein, die Errichtung eines Gebäudes ohne eine Gewerbeeinheit entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des B-Plan.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	7	0

- 3 a) Ja, die Anordnung des Gewerbes bedarf keiner separaten Einheit.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

- 3b) Nein, eine Gewerbe-Einheit darf nicht in räumlicher Verbindung mit der Wohnnutzung (z.B. angegliedertes und verbundenes Büro) ausgeführt werden

### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	7	0

4) Ja, der Gewerbeanteil im Erdgeschoss muss 25% betragen und der Straßenseite Bergstraße hinzugewandt sein.

### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	7	0	0

5) Nein, eine gewerbliche vermietete Wohnung wird nicht als Gewerbe angesehen, sondern als Wohnnutzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	7	0

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu folgenden Punkten:

- Siehe oben

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt zu folgenden Punkten keine Ausnahme von der Veränderungssperre:

- Siehe oben

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

## **Zu TOP 12    Anfragen und Mitteilungen**

---

Zum Schwarzen Weg wird angemerkt, dass sich nach Regen eine Pfütze auf der Kiss-and-Goodbye-Zone bildet. Das Thema ist bereits bekannt und es wird nachgebessert.

### **Öffentlich**

---

## **Zu TOP 14    Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

Es wurden im nichtöffentlichen Teil keine Beschlüsse gefasst.

---

Vorsitz

---

Protokollführung

