

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/104/2022</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 17.11.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<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" - Sachstandsbericht -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 01.12.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Vorberatung

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und hat folgende Anmerkungen:

-

## Sachverhalt:

Das Planungsbüro BSK erläutert in der Sitzung die Kernpunkte der Abwägung.

Für die bessere Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der textlichen Festsetzungen sollten neben den geänderten und neuen Festsetzungen auch die alten unveränderten Festsetzungen mit übernommen werden. Es wurde am Ende der Festsetzungen darauf hingewiesen, welche unverändert, geändert oder ergänzt wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Planes wird von dieser Vorgehensweise abgeraten. Sollte dieser Empfehlung gefolgt werden, dann müsste der Plan erneut ausgelegt werden. Den rechtlichen Hintergrund wird das Planungsbüro in der Sitzung näher erläutern.



## Finanzielle Auswirkungen:


im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

**Anlage/n:**

- 1 Abwägung - Stellungnahmen Personen gem. § 4a Abs.2 BauGB
- 2 Abwägung Stellungnahmen TÖB - gem. § 4a Abs.2 BauGB


Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;"><i>BSK 05.12.2021</i></p> <p><b>Gade-Müller</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px;"><b>Person 1</b></div> <p><b>Von:</b> [REDACTED] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 1. Dezember 2021 23:30 <b>An:</b> Gade-Müller <b>Betreff:</b> [EXTERN] Beteiligungsverfahren 1. Änderung B-Plan Nr.2 der Gemeinde Aumühle <b>Anlagen:</b> heiroeau.vcf</p>   <p><u>Betr.: Beteiligungsverfahren 1. Änderung B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel"</u></p> <p>Als betroffener Bürger des Wohngebietes möchte ich mich beteiligen.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung folgender Anmerkungen bzw. Beantwortung folgender Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In der Begründung Pkt. 7.1 , Seite 15/16 wird über die Art der Ableitung des Oberflächenwassers unterrichtet. Es werden aber nur die Straßen östlich der Kuhkoppel erwähnt. Wie erfolgt die Ableitung in den Straßen Kuhkoppel, Am Hühnengrab und Eichenweg?</li><li>2. In dem gesamten Text der Begründung finden sich einige grammatikalische-,Ausdrucks- und Rechtschreibfehler. Wird das noch korrigiert?</li><li>3. In der Planzeichnung "Bestand Biotoptypen" befinden sich zahlreiche Falschangaben. z.B. im Bereich Müllerkoppel 18 und 19 und Müllerkoppel Norseite sind Bäume falsch bezeichnet und z.T. nicht dargestellt. Welche Funktion soll dieser Plan erfüllen? In der Begründung ist er nicht erwähnt,oder habe ich das übersehen? Ist er offizieller Teil der 1.Änderung?</li></ol> <p>Aumühle, den 01.12.2021</p> <p>[REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">1</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Wallich</b></p> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] <b>Gesendet:</b> Montag, 13. Juni 2022 17:16 <b>An:</b> 'Feldt'; 'Lena Lichtin' <b>Betreff:</b> WG: [EXTERN] Stellungnahme B-Plan Nr. 2 Kuhkoppel Punkt 8 (Immissionsschutz)</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag C. Gade-Müller</p> <p>===== Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607 =====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p><b>Gesendet:</b> Montag, 13. Juni 2022 16:16 <b>An:</b> Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt;; knut.suhk@gruene-kv-lauenburg.de <b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme B-Plan Nr. 2 Kuhkoppel Punkt 8 (Immissionsschutz)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gade-Mueller,</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen die Änderung unter Punkt 8 (Immissionsschutz) der ausgelegten Version des B-Plans Nr. 2 Kuhkoppel ein.</p> <p>Wir sind selbst Anlieger der Straße Müllerkoppel und damit direkt von den Immissionen der L314 betroffen. Die im Bebauungsplan aufgeführten Gründe gegen Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzmauer, sind durchaus nachvollziehbar. Dennoch möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass die günstigste Schallschutzmaßnahme eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h wäre. Die Gemeinde kann auf Kreis- und Landesebene durchaus auf eine entsprechende Begrenzung hinwirken. Seit Jahren versuchen die Anwohner_innen dies eigenständig zu erreichen und werden regelmäßig aufgrund der höher eingestuftem Rechte des Individualverkehrs abgewiesen. Es ist fraglich, ob dies noch zeitgemäß ist und ob es nicht im Interesse der Gemeinde sein sollte, die Rechte und die Gesundheit ihrer Bürger_innen zu schützen und sich für diese einzusetzen. Des Weiteren würde ein immssionsreduzierter Straßenbelag bzw. überhaupt eine Erneuerung des Straßenbelags für eine Reduzierung des verkehrsbedingten Lärms sorgen.</p> <p style="text-align: right;"><b>Person 2</b></p> 	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Die vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen betreffen außerdem nur die Wohnräume beziehungsweise lindern nur hier die Immissionen. In den Gärten greifen Maßnahmen, wie Schallschutzfenster, natürlich nicht und der Lärm beeinträchtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden aller Anwohner_innen.</p> <p>Es ist eine Ungeheuerlichkeit, dass nun über den Bebauungsplan zukünftigen Bemühungen den Straßenlärm zu begrenzen ein Riegel vorgeschoben wird und die komplette Verantwortung den Anwohner_innen überlassen wird. Wir wohnen mit 3 Kindern in der Müllerkoppel und sind auf das straßenseitige Zimmer als Schlafräum angewiesen. Es kann nicht sein, dass sowieso bereits immssionsbedingten Belastungen ausgesetzten Anwohner_innen nun auch noch vorgeschrieben wird, wie die Räume des Hauses zu nutzen sind. Es ist uns in dem von uns bewohnten Haus unmöglich dieser Richtlinie nachzukommen!</p> <p>Wir bitten sie darum, die Festsetzung in Text-Teil B</p> <p><i>"Aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigungen wird in Text-Teil B der nachstehende Text festgesetzt: In den Teilbereichen 3 bis 7 dürfen Schlafräume nur auf den schallabgewandten Seite errichtet werden, es sei denn, die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (WR) werden durch entsprechende bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) eingehalten."</i></p> <p>ersatzlos zu streichen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, [Redacted Signature]</p> <p>[Redacted Name]</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“ Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 27.06.2022</b></p> <p style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"><b>Person 3</b></p> <p>Sehr geehrte Nachbar*innen,</p> <p>wie Sie z.B. aus dem Sachsenwalder Mai-Ausgabe wissen, möchte der Bauausschuss im Gebiet Kuhkoppel eine Änderung des B-Plans bewirken. Die Änderungen werden jetzt gerade nach <b>§ 4a Abs. 3 BauGB für den Zeitraum vom 25.05.2022 bis 27.06.2022 im Amt Hohe Elbgeest bzw. auf der Website der Gemeinde www.Aumühle.de ausgelegt</b>. Hier die wichtigsten Änderungen, die nicht nach unseren und wahrscheinlich auch nicht nach Ihrem Wunsch als Eigentümer eines (Pfeifen-) Grundstücks im Gebiet sind, aber als Wunsch der Gemeinde betitelt werden. Wenn es nicht Ihren Wünschen entspricht, bitte ich Sie eine Stellungsname beim Frau Gade-Müller hierzu abzugeben. Nur, wenn mehrere Einwohner aus dem Gebiet sich melden und Ihren Unmut mitteilen, kann die Änderung abgewandt bzw. angepasst werden.</p> <p>Auszüge aus der Änderung „kursiv und rot“</p> <p><b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><i>2.1 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist bis zu 0,50 m oberhalb der Höhe der Straßennachse, gemessen auf der Mitte des betroffenen Grundstücks, zulässig. Es ist die Höhe verbindlich von der Gemeindestraße, über die das Grundstück erschlossen wird (Zufahrtsseite). Mit jedem Bauantrag und / oder Bauanzeige ist ein Höhenplan mit den tatsächlichen Geländehöhen, des Ursprungsgeländes, vorzulegen. Dieser Höhenplan ist von einem Vermessungsbüro, das die Richtigkeit der Angaben verbindlich bescheinigt, anzufertigen.</i></p> <p><i>2.2 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlagen beträgt maximal 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt.</i></p> <p><i>Einige Bäume haben erhebliche Höhen von über 20 m, das soll aber nicht der Maßstab sein für das gesamte Gebiet, deshalb ist die Gemeinde der Auffassung die Gesamtgebäudehöhe von Oberkante Fertigfußboden bis zur höchsten Stelle eines gedeckten Daches auf 9 m festzusetzen ist.</i></p> <p><i>2.3 Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 4,00 m. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe des Staffelfgeschosses beträgt maximal 6,50 m. Die Dachneigung des Daches eines Staffelfgeschosses beträgt maximal 25°, die maximale Gesamtgebäudehöhe ist einzuhalten (Text-Teil B Ziffer 2.2).</i></p> <p><b>Im aktuellen gültigen B-Plan steht „Die Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 10m, gemessen über mittlerer Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche“.</b></p> <p>Anmerkungen Zu 2.1 und 2.2: Die Reduzierung der Gebäudehöhe ist nicht nachvollziehbar, speziell weil die Ausführung zeigt, dass die 20m hohen Bäume noch gut 10m Abstand in der Höhe haben. Weiterhin werden unnötige Kosten für Vermessungsbüros auf die Eigentümer bzw. Bauherren verlagert. Eine Verringerung der Höhe bedeutet auch eine Verringerung des Bauvolumens und des Wertes des Grundstücks / Gebäudes!</p> <p>Zu 2.3 Die Einschränkung der Traufhöhe und die Vorgabe der Dachneigung verursacht ebenso eine Reduzierung des Bauvolumens und mindert die Attraktivität und den Wert des Grundstücks / Gebäudes! Das alles in einer Zeit, wo es an Wohnfläche überall mangelt. Wird hier gegen die Maßnahmen der Bundesregierung gehandelt. Stichwort: Baulandmobilisierungsgesetz (Juli.2021).</p> <p><i>3.1 Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m² vorzusehen.</i></p> <p><b>Im aktuellen B-Plan steht „Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von maximal 30 m² vorzusehen“.</b></p> <p>Anmerkung zu 3.1: Bei einem Haus mit Anliegerwohnung, wäre eine Stellfläche von 60m² die in die GRZ eingerechnet wird erforderlich, obwohl pro Auto nur eine Stellfläche von 2,5m x 5m = 12,5m² notwendig ist!</p> <p><i>4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d. h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Für die erste Wohnung eines Hauses beträgt die minimale Grundstücksgröße 1.100 m², für die zweite Wohnung sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche zusätzlich erforderlich.</i></p> <p><b>Im aktuellen B-Plan steht „Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d.h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte“.</b></p> <p>Anmerkung: Diese Änderung bewirkt, dass Grundstücke, die bereits ein Haus mit Anliegerwohnungen haben, die sehr kleine GRZ 0,15 aber nicht vollständig ausnutzen, keine weitere Bebauung zulassen. Weiterhin bedeutet es das Grundstücke kleiner 1700m² auch nur mit einem Haus ohne Anliegerwohnung bebaut werden dürfen. <b>Das alles in einer Zeit, wo es an Wohnfläche überall mangelt.</b></p>	

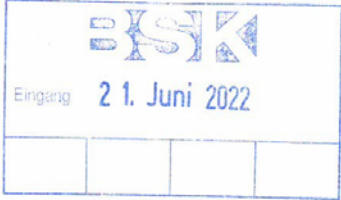
Anregungen von Personen	Abwägung																								
<p><b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO)</b></p> <p>1.1 Für diese Grundstücke (Pfeifenstielgrundstücke) sind diese Zufahrten zur Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke erforderlich. Sie sind die Verbindung des Baugrundstücks zur jeweilig zugeordneten Gemeindestraße, deshalb ist dieser „Pfeifenstiel“ als private Verkehrsfläche zu betrachten. Für die Befestigung dieser Fläche ist daher nicht der § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden. Da es sich um eine Fläche handelt, die als private Verkehrsfläche betrachtet werden muss, ist § 19 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zu beachten und entsprechend anzuwenden.</p> <p>Im aktuellen B-Plan steht „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50% betragen. Eine Grundstücks Zuwegung von maximal 1,25 m Breite bleibt hiervon unberührt“.</p> <p>Anmerkung: Der aktuelle B-Plan, ermöglicht eine Zuwegung von 1,25m ohne Anrechnung, was für die Pfeifengrundstücke enorm wichtig ist, wird hier weggelassen. Die Änderung ist hier verklausuliert. Im Klartext: Die Zufahrt z.B. auf ein Pfeifengrundstück (ca. 43m Länge und 4m Breite = 172m²) wird als private Verkehrsfläche deklariert. Ergebnis: 172m² werden nicht in die Grundstücksfläche mehr mit eingerechnet und reduzieren, somit die GRZ1 und GRZ2 um ca. 16% bei einem 1100m² Grundstück. Hierbei entsteht der Schaden beim Eigentümer, da es sich hier <u>nicht mehr um Bauland</u> (400€/m²) handelt. Vorsicht an dieser Stelle, es werden ca. 172m² entwertet und haben nur noch einen Bruchteil an Wert!!! Weiterhin darf man auf Bestandgrundstücken ggf. auch keine Flächen mehr mit Nebenanlagen (Gartenschuppen, Mülltonnenhäuschen, Gehwegen usw.) bebauen, weil die GRZ2 reduziert wurde!</p> <p><b>Allgemeine Anmerkung zu allen Punkten:</b></p> <p>Es gibt unterschiedliche neue Gesetze, die z.B. die Zufahrten in die GRZ2 mit einrechnen, diese nehmen aber als Grundlage die Orientierungswerte nach der Baunutzungsverordnung § 17, wo reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 haben sollten. Somit ist unser Gebiet mit einer GRZ1 von 0,15 und einer GFZ 0,2 schon lange nicht mehr aktuell. Man versucht durch Tricks, wie unter Punkt 1.1 interessante Varianten für Pfeifengrundstücke den aktuellen Gesetzeslage zu umgehen. <b>Nicht immer zum Vorteil der Eigentümer bzw. der Bauherren.</b></p> <p><b>Quellen und Ansprechpartner:</b></p> <p><b>Ausschnitt aus der Amtliche Bekanntmachung des Amtes Hohe Elbgeest für die Gemeinde Aumühle:</b>  <i>Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie formlose Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift abgeben. Stellungnahmen können auch per E-Mail an <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</a> gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des B-Planes unberücksichtigt bleiben.</i></p> <p><b>Website der Gemeinde Aumühle, wo man die Änderungen einsehen kann:</b>  <a href="https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Aumühle/Bauleitplanung/Bauleitpläne-br-in-der-Auslegung/">https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Aumühle/Bauleitplanung/Bauleitpläne-br-in-der-Auslegung/</a></p> <p><b>Stellungnahmen bitte an Frau Gade-Müller schicken:</b>  E-Mail: <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</a> oder  Brief: Adresse Amt Hohe Elbgeest, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf zu Händen von Frau Gade-Müller.</p> <p><b>Information an die Gemeinde Vertreter:</b></p> <p>Schreiben Sie auch gerne an Ihre Fraktion, damit hier kein falsches Bild entsteht, was die Wünsche der Anwohner (= Gemeinde) sind.</p> <table border="1" data-bbox="94 1254 978 1382"> <thead> <tr> <th>Parteiame</th> <th>Internetadresse</th> <th>Name</th> <th>E-Mail</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CDU</td> <td><a href="https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/">https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/</a></td> <td></td> <td><a href="mailto:info@cdu-aumuehle.de">info@cdu-aumuehle.de</a></td> </tr> <tr> <td>SPD</td> <td><a href="http://www.spd-aumuehle.de/">http://www.spd-aumuehle.de/</a></td> <td></td> <td><a href="mailto:ov-vorstand@spd-aumuehle.de">ov-vorstand@spd-aumuehle.de</a></td> </tr> <tr> <td>Bündnis 90/ Die Grünen</td> <td><a href="https://www.sachsenwald-gruene.de/">https://www.sachsenwald-gruene.de/</a></td> <td>Dr. Gundula Elsaßer Stefan Bärenz</td> <td><a href="mailto:g.p.elsasser@arcor.de">g.p.elsasser@arcor.de</a> <a href="mailto:stefan.baerenz@outlook.de">stefan.baerenz@outlook.de</a></td> </tr> <tr> <td>FDP</td> <td><a href="https://www.fdp-aumuehle.de/">https://www.fdp-aumuehle.de/</a></td> <td></td> <td>Website war nicht erreichbar</td> </tr> <tr> <td>UWG</td> <td><a href="https://www.uwg-aumuehle.de/">https://www.uwg-aumuehle.de/</a></td> <td></td> <td><a href="mailto:kontakt@uwg-aumuehle.de">kontakt@uwg-aumuehle.de</a></td> </tr> </tbody> </table> <p>§ 17 BauNVO: <a href="https://lqgesetze.de/baunvo/16">https://lqgesetze.de/baunvo/16</a> und § 19 BauNVO: <a href="https://lqgesetze.de/baunvo/19">https://lqgesetze.de/baunvo/19</a></p>	Parteiame	Internetadresse	Name	E-Mail	CDU	<a href="https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/">https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/</a>		<a href="mailto:info@cdu-aumuehle.de">info@cdu-aumuehle.de</a>	SPD	<a href="http://www.spd-aumuehle.de/">http://www.spd-aumuehle.de/</a>		<a href="mailto:ov-vorstand@spd-aumuehle.de">ov-vorstand@spd-aumuehle.de</a>	Bündnis 90/ Die Grünen	<a href="https://www.sachsenwald-gruene.de/">https://www.sachsenwald-gruene.de/</a>	Dr. Gundula Elsaßer Stefan Bärenz	<a href="mailto:g.p.elsasser@arcor.de">g.p.elsasser@arcor.de</a> <a href="mailto:stefan.baerenz@outlook.de">stefan.baerenz@outlook.de</a>	FDP	<a href="https://www.fdp-aumuehle.de/">https://www.fdp-aumuehle.de/</a>		Website war nicht erreichbar	UWG	<a href="https://www.uwg-aumuehle.de/">https://www.uwg-aumuehle.de/</a>		<a href="mailto:kontakt@uwg-aumuehle.de">kontakt@uwg-aumuehle.de</a>	
Parteiame	Internetadresse	Name	E-Mail																						
CDU	<a href="https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/">https://www.xn-cdu-aumhle-geb.de/</a>		<a href="mailto:info@cdu-aumuehle.de">info@cdu-aumuehle.de</a>																						
SPD	<a href="http://www.spd-aumuehle.de/">http://www.spd-aumuehle.de/</a>		<a href="mailto:ov-vorstand@spd-aumuehle.de">ov-vorstand@spd-aumuehle.de</a>																						
Bündnis 90/ Die Grünen	<a href="https://www.sachsenwald-gruene.de/">https://www.sachsenwald-gruene.de/</a>	Dr. Gundula Elsaßer Stefan Bärenz	<a href="mailto:g.p.elsasser@arcor.de">g.p.elsasser@arcor.de</a> <a href="mailto:stefan.baerenz@outlook.de">stefan.baerenz@outlook.de</a>																						
FDP	<a href="https://www.fdp-aumuehle.de/">https://www.fdp-aumuehle.de/</a>		Website war nicht erreichbar																						
UWG	<a href="https://www.uwg-aumuehle.de/">https://www.uwg-aumuehle.de/</a>		<a href="mailto:kontakt@uwg-aumuehle.de">kontakt@uwg-aumuehle.de</a>																						



Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 20px;"><b>Person 4</b></span></p> <p><b>Von:</b> [REDACTED] <b>Gesendet:</b> Sonntag, 12. Juni 2022 10:56 <b>An:</b> c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de; info@cdu-aumuehle.de; atschacher@t-online.de <b>Betreff:</b> [EXTERN] Formlose Stellungnahme Änderung B-Plan Aumühle Kuhkoppel/Müllerkoppel <b>Anlagen:</b> IMG_0003.jpg</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich empfinde es, zusammen mit meinem Ehemann Arnold Rump, als sozial unerträglich, wenn es alten Mitbürgern in Aumühle, z.B. durch jetzt willkürlich zu begrenzender Größe der Grundstücke, verwehrt wird, einen maßvollen Ausbau des Hauses für Kinder und/oder Enkel zu verwehren, die bereit u. in der Lage wären, ihre Eltern/Großeltern im hohen Alter zu betreuen.</p> <p>Durch die geplante Konzeption des ausgelegten Bebauungsplanes wären Eltern/Großeltern teilweise gezwungen, ihr Wohnanwesen zu verkaufen, um in ein Altenheim zu ziehen. Im übrigen schließen wir uns den Bedenken entspr. beigefügtem Blatt 1 + 2 an, insbesondere auch bzgl. der fragwürdigen Regelung von Varianten für Pfeifengrundstücke evtl. zu unseren Lasten.</p> <p>Mit freundl. Gruß [REDACTED]</p> <p>Anlage: Blatt 1 + 2</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">①</div> <p><b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO)</b></p> <p>1.1 Für diese Grundstücke (Pfeifenstielgrundstücke) sind diese Zufahrten zur Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke erforderlich. Sie sind die Verbindung des Baugrundstücks zur jeweilig zugeordneten Gemeindestraße, deshalb ist dieser „Pfeifenstiel“ als private Verkehrsfläche zu betrachten. Für die Befestigung dieser Fläche ist daher nicht der § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden. Da es sich um eine Fläche handelt, die als private Verkehrsfläche betrachtet werden muss, ist § 19 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zu beachten und entsprechend anzuwenden.</p> <p>Im aktuellen B-Plan steht „<b>Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50% betragen. Eine Grundstücks Zuwegung von maximal 1,25 m Breite bleibt hiervon unberührt</b>“.</p> <p>Anmerkung: Der aktuelle B-Plan, ermöglicht eine Zuwegung von 1,25m ohne Anrechnung, was für die Pfeifengrundstücke enorm wichtig ist, wird hier weggelassen. Die Änderung ist hier verklausuliert. Im Klartext: Die Zufahrt z.B. auf ein Pfeifengrundstück (ca. 43m Länge und 4m Breite = 172m<sup>2</sup>) wird als private Verkehrsfläche deklariert. Ergebnis: 172m<sup>2</sup> werden nicht in die Grundstücksfläche mehr mit eingerechnet und reduzieren, somit die GRZ1 und GRZ2 um ca. 16% bei einem 1100m<sup>2</sup> Grundstück. Hierbei entsteht der Schaden beim Eigentümer, da es sich hier <u>nicht mehr um Bauland</u> (400€/m<sup>2</sup>) handelt. Vorsicht an dieser Stelle, es werden ca. 172m<sup>2</sup> entwertet und haben nur noch einen Bruchteil an Wert!!! Weiterhin darf man auf Bestandgrundstücken ggf. auch keine Flächen mehr mit Nebenanlagen (Gartenschuppen, Mülltonnenhäuschen, Gehwegen usw.) bebauen, weil die GRZ2 reduziert wurde!</p> <p><b>Allgemeine Anmerkung zu allen Punkten:</b></p> <p>Es gibt unterschiedliche neue Gesetze, die z.B. die Zufahrten in die GRZ2 mit einrechnen, diese nehmen aber als Grundlage die Orientierungswerte nach der Baunutzungsverordnung § 17, wo reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 haben sollten. Somit ist unser Gebiet mit einer GRZ1 von 0,15 und einer GFZ 0,2 schon lange nicht mehr aktuell. Man versucht durch Tricks, wie unter Punkt 1.1 interessante Varianten für Pfeifengrundstücke den aktuellen Gesetzeslage zu umgehen. <b>Nicht immer zum Vorteil der Eigentümer bzw. der Bauherren.</b></p> <p><b>Quellen und Ansprechpartner:</b></p> <p><b>Ausschnitt aus der Amtliche Bekanntmachung des Amtes Hohe Elbgeest für die Gemeinde Aumühle:</b>  <i>Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie <u>formlose Stellungnahmen hierzu schriftlich</u> oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift abgeben. Stellungnahmen können auch per E-Mail an <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</a> gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des B-Planes unberücksichtigt bleiben.</i></p> <p><b>Website der Gemeinde Aumühle, wo man die Änderungen einsehen kann:</b>  <a href="https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Aumühle/Bauleitplanung/Bauleitpläne-br-in-der-Auslegung/">https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Aumühle/Bauleitplanung/Bauleitpläne-br-in-der-Auslegung/</a></p> <p><b>Stellungnahmen bitte an Frau Gade-Müller schicken:</b>  E-Mail: <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</a> oder  </p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“</b>  <b>Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 27.06.2022</b></p> <p style="text-align: right;">②</p> <p>Sehr geehrte Nachbar*innen,</p> <p>wie Sie z.B. aus dem Sachsenwalder Mai-Ausgabe wissen, möchte der Bauausschuss im Gebiet Kuhkoppel eine Änderung des B-Plans bewirken. Die Änderungen werden jetzt gerade nach <b>§ 4a Abs. 3 BauGB für den Zeitraum vom 25.05.2022 bis 27.06.2022 im Amt Hohe Elbgeest bzw. auf der Website der Gemeinde www.Aumühle.de ausgelegt</b>. Hier die wichtigsten Änderungen, die nicht nach unseren und wahrscheinlich auch nicht nach Ihrem Wunsch als Eigentümer eines (Pfeifen-) Grundstücks im Gebiet sind, aber als Wunsch der Gemeinde betitelt werden. Wenn es nicht Ihren Wünschen entspricht, bitte ich Sie eine Stellungnahme beim Frau Gade-Müller hierzu abzugeben. Nur, wenn mehrere Einwohner aus dem Gebiet sich melden und Ihren Unmut mitteilen, kann die Änderung abgewandt bzw. angepasst werden.</p> <p>Auszüge aus der Änderung „kursiv und rot“</p> <p><b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><i>2.1 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist bis zu 0,50 m oberhalb der Höhe der Straßennachse, gemessen auf der Mitte des betroffenen Grundstücks, zulässig. Es ist die Höhe verbindlich von der Gemeindestraße, über die das Grundstück erschlossen wird (Zufahrtsseite). Mit jedem Bauantrag und / oder Bauanzeige ist ein Höhenplan mit den tatsächlichen Geländegehöhen, des Ursprungsgeländes, vorzulegen. Dieser Höhenplan ist von einem Vermessungsbüro, das die Richtigkeit der Angaben verbindlich bescheinigt, anzufertigen.</i></p> <p><i>2.2 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlagen beträgt maximal 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt.</i></p> <p><i>Einige Bäume haben erhebliche Höhen von über 20 m, das soll aber nicht der Maßstab sein für das gesamte Gebiet, deshalb ist die Gemeinde der Auffassung die Gesamtgebäudehöhe von Oberkante Fertigfußboden bis zur höchsten Stelle eines gedeckten Daches auf 9 m festzusetzen ist.</i></p> <p><i>2.3 Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 4,00 m. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe des Staffelgeschosses beträgt maximal 6,50 m. Die Dachneigung des Daches eines Staffelgeschosses beträgt maximal 25°, die maximale Gesamtgebäudehöhe ist einzuhalten (Text-Teil B Ziffer 2.2).</i></p> <p><b>Im aktuellen gültigen B-Plan steht „Die Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 10m, gemessen über mittlerer Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche“.</b></p> <p>Anmerkungen Zu 2.1 und 2.2: Die Reduzierung der Gebäudehöhe ist nicht nachvollziehbar, speziell weil die Ausführung zeigt, dass die 20m hohen Bäume noch gut 10m Abstand in der Höhe haben. Weiterhin werden unnötige Kosten für Vermessungsbüros auf die Eigentümer bzw. Bauherren verlagert. Eine Verringerung der Höhe bedeutet auch eine Verringerung des Bauvolumens und des Wertes des Grundstücks / Gebäudes!</p> <p>Zu 2.3 Die Einschränkung der Traufhöhe und die Vorgabe der Dachneigung verursacht ebenso eine Reduzierung des Bauvolumens und mindert die Attraktivität und den Wert des Grundstücks / Gebäudes! Das alles in einer Zeit, wo es an Wohnfläche überall mangelt. Wird hier gegen die Maßnahmen der Bundesregierung gehandelt. Stichwort: Baulandmobilisierungsgesetz (Juli.2021).</p> <p><i>3.1 Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m² vorzusehen.</i></p> <p><b>Im aktuellen B-Plan steht „Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von maximal 30 m² vorzusehen“.</b></p> <p>Anmerkung zu 3.1: Bei einem Haus mit Anliegerwohnung, wäre eine Stellfläche von 60m² die in die GRZ2 eingerechnet wird erforderlich, obwohl pro Auto nur eine Stellfläche von 2,5m x 5m = 12,5m² notwendig ist!</p> <p><i>4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i>  <i>Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d. h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Für die erste Wohnung eines Hauses beträgt die minimale Grundstücksgröße 1.100 m², für die zweite Wohnung sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche zusätzlich erforderlich.</i></p> <p><b>Im aktuellen B-Plan steht „Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d.h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte“.</b></p> <p>Anmerkung: Diese Änderung bewirkt, dass Grundstücke, die bereits ein Haus mit Anliegerwohnungen haben, die sehr kleine GRZ 0,15 aber nicht vollständig ausnutzen, keine weitere Bebauung zulassen. Weiterhin bedeutet es das Grundstücke kleiner 1700m² auch nur mit einem Haus ohne Anliegerwohnung bebaut werden dürfen. <b>Das alles in einer</b></p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="103 264 358 379">[Redacted] Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 2 21521 Dassendorf Z Hdn Frau Gade-Müller</p> <p data-bbox="416 213 748 411"></p> <p data-bbox="779 252 990 274">Aumühle, 15. Jun. 22</p> <p data-bbox="837 309 1055 376" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"><b>Person 5</b></p> <p data-bbox="103 469 833 497">Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“</p> <p data-bbox="103 526 922 555">Hiermit bitte ich die folgende Regelung auf Seite 8 im zweiten Absatz letzter Satz:</p> <p data-bbox="103 590 560 619"><b>5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</b></p> <p data-bbox="103 622 327 651">5.1 Ausgangssituation</p> <p data-bbox="103 654 188 683">Planung</p> <p data-bbox="103 699 788 769">„ Eine Verschattung aufgrund der Baumstruktur, ist im Gegensatz zur Baumschutzsatzung der Gemeinde, hinzunehmen.“</p> <p data-bbox="103 829 322 858">Wie folgt zu ersetzen:</p> <p data-bbox="103 890 667 919">Es ist die Baumschutzsatzung für Aumühle anzuwenden.</p> <p data-bbox="103 951 232 979">Begründung:</p> <p data-bbox="103 1008 1016 1091">Die Regelung passt nicht mehr in die aktuelle Zeit, wo durch die Energiekrise die Bundesregierung bei Neubauten die Verpflichtung der Installation von Solarzellen auf dem Hausdach zur Stromgewinnung vorschreibt.</p> <p data-bbox="103 1094 1025 1235">Auf Grund der sehr starken Verschattung der Hausdächer durch die Laubbäume (Eichen, Buchen etc.) würden die Grundeigentümer im Baugebiet Kuhkoppel extrem stark in Ihren Rechten und Pflichten im Rahmen der Energieeinsparung eingeschränkt und die im Grundgesetz verankerte Gleichheit der Grundstückseigentümer vor dem Gesetz wird durch die Regelung ausgehebelt.</p> <p data-bbox="103 1238 972 1267">Daher fordere ich die Anwendung einer einheitlichen Baumschutzsatzung für Aumühle.</p> <p data-bbox="103 1299 353 1327">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="103 1331 416 1433">[Redacted Signature]</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="98 210 445 309">[Redacted]</p> <p data-bbox="98 403 371 515">Amt Hohe Elbgeest Zu Händen Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="468 296 808 496"></p> <p data-bbox="869 341 1088 411"><b>Person 6</b></p> <p data-bbox="831 493 1032 515">Aumühle, 18.06.2022</p> <p data-bbox="98 612 613 638"><b>Stellungsname Bebauungsplan Nr. 2 „Kuhkoppel“</b></p> <p data-bbox="98 683 409 708">Sehr geehrte Frau Gade-Müller</p> <p data-bbox="98 754 1032 855">Wir beziehen uns auf die ausgelegten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Die geplanten Änderungen treffen uns als Eigentümer des Grundstückes mit Einfamilienhaus gelegen Am Hünengrab 5. In unserem Falle sehen wir eine Wertminderung unseres Grundstückes.</p> <p data-bbox="98 916 1032 1069">Da die Zuwegung für unser Haus, die ebenfalls von Haus Nummer 5a und 7 genutzt wird, mit dem neuen Bebauungsplan nicht mehr zu der Gesamtfläche zählen würde, wird der Wert automatisch gemindert (und keine Mindestgrundstückgröße von 1.100 m<sup>2</sup>). Gefühlt kommt dies einer Enteignung seitens der Gemeinde gleich. Ebenfalls wäre einem möglichen Käufer nicht mehr gestattet, mehr als eine Wohneinheit auf diesem Grundstück zu bauen (gilt auch für eine Einliegerwohnung). Hierdurch entsteht uns ein erheblicher finanzieller Schaden.</p> <p data-bbox="98 1086 1008 1161">Ebenfalls ist der Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß. Heutzutage herrscht Wohnraumknappheit, vor allem im Einzugsgebiet der Großstädte. Wir verstehen nicht, wie ein so rückständiger Bebauungsplan vorgeschlagen werden kann.</p> <p data-bbox="98 1222 808 1289">Wir sind entschieden gegen die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“.</p> <p data-bbox="98 1358 342 1383">Mit freundlichen Grüßen,</p>	





Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-left: 200px;"><b>Person 7</b></div> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de]  <b>Gesendet:</b> Montag, 20. Juni 2022 14:37  <b>An:</b> Feldt; Lena Lichtin; Kühl  <b>Betreff:</b> WG: [EXTERN] 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“; Erneute öffentliche Auslegung nac</p> <p>Mit freundlichen Grüßen          Im Auftrag          C. Gade-Müller</p> <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">    </div> <p>=====          Amt Hohe Elbgeest          Bauamt          Christine Gade-Müller          Christa-Höppner-Platz 1          21521 Dassendorf          Tel.: 04104/990-607          Fax.: 04104/990-7607          =====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand.          Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Montag, 20. Juni 2022 09:54  <b>An:</b> Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt;  <b>Betreff:</b> [EXTERN] 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“; Erneute öffentliche Auslegung nach...</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“; Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 27.06.2022</p> <p>Sehr geehrter Frau Gade-Müller,</p> <p>unser Grundstück liegt im Anwendungsbereich des o.g. Bebauungsplans. Den vorgeschlagenen Änderungen stellen vielfach eine nicht begründete Absenkung des aktuellen Status Quo dar, zu der ich wie folgt Stellung nehme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung OKFF / Firsthöhe</li> </ul>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Die Neuregelung zur OKFF ist nicht nachvollziehbar, insbesondere widerspricht sie bei einigen Grundstücken, z.B. im Otternweg und Am Hühnengrab, bereits heute den örtlichen Gegebenheiten und würde, sollten sie bei einer Neubebauung sehr umfangreiche Erdarbeiten auf Grundstücken erforderlich machen. Durch die Änderung der Höhenprofile der Grundstücke würden gerade solche Erdarbeiten die den heutigen Siedlungscharakter ändern (Einebnung eines naturgewachsenen Landschaftsbildes). Die vorgeschlagene Änderung ist damit nicht nur ungeeignet, das Planungsziel zu erreichen, sondern führt zur einer ebensolchen.</p> <p>Die Reduzierung der Gebäudehöhe ist nicht nachvollziehbar und die Begründung in sich selbst widersprüchlich. In der Begründung selbst wird ja angegeben, dass in dem Gebiet bereits heute Bäume in Höhen von über 20 m vorkommen, andere Bäume selbst wenn heute unter 9m Höhe wachsen ja mit der Zeit im Gegensatz zu Häusern), so dass eine Absenkung der heute zulässigen maximalen Gebäudehöhe nicht geeignet ist, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.</p> <p>Die Einschränkung führt allerdings, wegen einer Reduzierung des Bauvolumens, zu einer Entwertung der Grundstücke, die – insbesondere, da der verfolgte Änderungszweck (s.o.) nicht erreicht wird – nicht hinnehmbar ist.</p> <p>Die Ausführungen der Behörde, das heute ein Großteil der Bebauung niedriger ist, als nach Bebauungsplan zulässig, ist kein Argument für die Änderung. Eine charakterliche Änderung des Gebietes ist schließlich auch mit dem bisherigen BPlan nicht eingetreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zahl der Wohneinheiten</b> <p>Die Verschärfung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Grundstücksgröße für die Anzahl der Wohneinheiten ist in Zeiten, in denen es allgemein an Wohnfläche mangelt, ungerechtfertigt. Die bisherige Regelung ist zur Erhaltung des Charakters der Siedlung absolut ausreichend. Ein Bedürfnis für eine Verschärfung ist nicht erkennbar.</p> </li> <li>• <b>Behandlung von Pfeifenstielgrundstücken</b> <p>Eine Umqualifizierung von Einfahrten bei Pfeifenstielgrundstücken in allgemeine Verkehrsflächen führt durch die hieraus reduzierende Reduzierung der GRZ1 und GRZ2 zu einer ungerechtfertigten Entwertung von Grundstücken und – erneut – einer Verschärfung des Status Quo, welche für den Erhalt des bisherigen Siedlungscharakters nicht erforderlich ist.</p> </li> </ul> <p>Im Ergebnis sind die vorgeschlagenen Änderungen sämtlich nicht geeignet, das Planungsziel – Erhalt des Siedlungscharakters – zu erreichen und daher abzulehnen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Einspruch gegen die geplante Umsetzung Änderung B-Plan Nr. 2 »Kuhkoppel«</b></p> <p>Per Mail an Frau Gade-Müller, Amt Hohe Elbgeest</p> <p><b>Aumühle, 20. Juni 2022</b></p>  <p><b>Person 8</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller, als Eigentümer im Gebiet Kuhkoppel lege ich hiermit Einspruch gegen die geplanten Änderungen des B-Planes Nr. 2 »Kuhkoppel« ein.</p> <p><b>1. Gesamtgebäudehöhe von 9m</b> In der Stellungnahme der Gemeinde bzgl. der Festsetzung der Gebäudehöhe auf 9m heißt es:</p> <p>»Die Gemeinde möchte damit die Höhen begrenzen für neue Gebäude um den Charakter, so wie er in der Begründung erläutert ist, in dem Plangeltungsbereich zu sichern.«</p> <p>»Zu den Gebäudehöhen, die auf maximal 9,00 m begrenzt wird, ist zu erläutern, dass ein Großteil der Gebäude im Plangeltungsbereich diese Höhe unterschreitet und nur ein geringer Teil diese Höhe überschreitet.«</p> <p>Der ortsübliche Charakter im B-Plangebiet wird mit der Festsetzung auf nunmehr 9m neu definiert bzw. deutlich enger gefasst. Die Gemeinde spricht davon, dass ein Großteil der Gebäude niedriger als 9m sind. Alle neueren Gebäude, entstanden in den letzten Jahren, sind höher als 9m. Liegt der Gemeinde eine Liste mit allen Gebäudehöhen vor, aus der hervor geht, dass der Großteil der Gebäude niedriger als 9m ist?</p> <p><b>2. Traufhöhe wird auf 4m festgesetzt</b> Mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe bei einem Haus ohne Staffelgeschoss auf 4m schließt die Gemeinde bereits im Vorfeld ortsübliche Bauformen wie bspw. Satteldachhäuser mit hohem Kniestock und ggf. ohne Dachüberstand aus. Dies entspricht nicht dem ortsüblichen Bild, da in den letzten Jahren einige solcher Häuser im Planungsgebiet entstanden sind.</p> <p><b>3. Minimal 30qm Stellplatz je Wohneinheit</b> Der momentan gültige B-Plan weist eine maximale Stellplatzfläche von 30qm je Wohneinheit aus. Im geplanten Entwurf sollen nun mindestens 30qm je Stellplatz je Wohneinheit eingeplant werden. Ich spreche mich dagegen aus, dass minimal 30qm je Wohneinheit eingeplant und in die GRZ einberechnet werden. Die Stellplatzfläche sollte auch kleiner gewählt werden können. Aufgrund der knappen</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>GRZ Flächen sollten die zukünftigen Bauherren nicht gezwungen werden minimal 30qm Stellplatzfläche realisieren zu müssen.</p> <p><b>4. Berechnung der Versiegelungsfläche bei Pfeifenstielgrundstücken</b>                      Im neuen B-Plan-Entwurf wird eine Auffahrt zum Hauptgrundstück von maximal 4m festgesetzt. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen für private Einfahrten mind. 3,2m bereitgestellt werden. Die komplette Zuwegung wird nun als private Verkehrsfläche deklariert. Diese Fläche wird von der Gesamtgrundstücksfläche abgezogen und fließt nicht in die GRZ II ein.</p> <p>Weiter will die Gemeinde festlegen, dass auch wassergebundene Wegedecken laut B-Plan als voll versiegelt gelten.</p> <p>Pfeifenstielgrundstücksinhaber werden hier wesentlich benachteiligt. Aufgrund der extrem niedrigen GRZ ist eine Bebauung von Pfeifenstielgrundstücken nur noch sehr eingeschränkt möglich, da in Kombination mit der minimalen Stellplatzfläche von 30qm eine adäquate Hofffläche für Wendemanöver von KFZ ermöglicht werden muss.</p> <p>Eine beispielhafte Berechnung zeigt, dass die Gemeinde durch diese Regelungen zukünftige Bauherren einschränkt. Den Sinn und Zweck kann ich nicht erkennen, da durch diese Maßnahme nicht das ortsübliche Bild des Bereiches Kulkoppel erhalten wird.</p> <p>Grundstück 1.100qm                      Auffahrt (priv. Verkehrsfläche) 40m x 4m = 160qm                      Nettofläche 940qm                      GRZ I entspricht 141qm                      Wohnhaus, Terrasse und eine ggf. am Haus angegliederte Garage/Carport werden eingerechnet.</p> <p>GRZ II Überschreitung um 50% von GRZ I ( 141qm + 70,5qm = 211,5qm)                      Garage/Carport (falls freistehend), Mülltonnenfläche, Wege und komplette Hofffläche.</p> <p>Warum ist es nicht möglich für Pfeifenstielgrundstücke eine höhere GRZ festzulegen? Auch in anderen B-Plänen in Aumühle haben benachbarte Grundstücke oder Grundstücke eines B-Planes unterschiedliche GRZ Flächen.</p> <p>Wie stellt sich die Gemeinde und das Planungsbüro eine Bebauung von Pfeifenstielgrundstücken vor, die eine Mindestgröße von bspw. nur 1.100qm aufweisen und in das ortsübliche Bild passen sollen – so wie immer argumentiert wird?</p> <p>Für das obige Beispiel ist ein Haus nur mit separat gestellter Garage realisierbar. Für den Fall, dass ein ortsübliches Haus mit 120qm Grundfläche und 20qm Terrasse geplant wird, bleiben für Garage 30qm, Mülltonnenfläche 3qm und folglich für die Hofffläche nur 38,5qm bis zur maximalen Ausnutzung der GRZ II übrig. Da nunmehr</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung																		
<p>40qm als Stellplatz vor der Garage bzw. als Wendefläche ausreichen. Das ist unmöglich! Auf so einem engen Raum ist das unzumutbar und untragbar.</p> <p>Die Gemeinde entwertet alle Pfeifenstielgrundstücke durch die neuen Regularien und die Volleinrechnung jeglichen Hofbelags. Die Attraktivität des Planungsgebietes sinkt dadurch drastisch und das Gebiet wird unattraktiv für Familien, die auch etwas Platz für ihr neues Haus benötigen. Ebenso ist es für Familien so unmöglich, sich frei für eine Hausform zu entscheiden. Bungalows scheiden durch die oben genannten Punkte aufgrund aus.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde auch in Hinblick auf auch das Baulandmobilisierungsgesetz um eine Stellungnahme bzgl. der im Verhältnis äußerst niedrigen GRZ Fläche:</p> <p><i>Grundflächenzahlen als Orientierungswerte</i> Für die Grundflächenzahl werden zahlenmäßige Aussagen in § 17 der BauNVO als Maße der baulichen Nutzung getroffen. Die vorher als „Obergrenzen“ angegebenen Werte gelten neu seit 23. Juni 2021 (ableitend aus dem Gesetz zur <i>Baulandmobilisierung</i>) nur noch als „Orientierungswerte“. Mit der neuen Regelung sollen die Gemeinden unter Beachtung der Bestandssituation auch abweichende bzw. höhere Werte für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung festlegen dürfen. Abweichungen sollten im Bebauungsplan dargestellt und begründet werden.</p> <p><i>GRZ-Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zu Baugebieten:</i></p> <table data-bbox="100 925 985 1197"> <tr> <td>Baugebiete</td> <td>GRZ</td> </tr> <tr> <td>Kleinsiedlungsgebiete (WS)</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA)</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>besondere Wohngebiete (WB)</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) &amp; dörfliche Wohngebiete (MDW)</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>urbane Gebiete (MU)</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Kerngebiete (MK)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Wochenendhausgebiete</td> <td>0,2</td> </tr> </table> <p>Aus den genannten Gründen lehne ich die geplante Vollanrechnung wassergebundener Wegedecken als Versiegelungsfläche ab und schlage eine Erhöhung der GRZ Fläche für Pfeifenstielgrundstücke vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	Baugebiete	GRZ	Kleinsiedlungsgebiete (WS)	0,2	reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA)	0,4	besondere Wohngebiete (WB)	0,6	Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) & dörfliche Wohngebiete (MDW)	0,6	urbane Gebiete (MU)	0,8	Kerngebiete (MK)	1,0	Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete	0,8	Wochenendhausgebiete	0,2	
Baugebiete	GRZ																		
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	0,2																		
reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA)	0,4																		
besondere Wohngebiete (WB)	0,6																		
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) & dörfliche Wohngebiete (MDW)	0,6																		
urbane Gebiete (MU)	0,8																		
Kerngebiete (MK)	1,0																		
Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete	0,8																		
Wochenendhausgebiete	0,2																		

Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;"> <b>Person 9</b> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">Schomerus &amp; Partner mbB Steuerberater Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Per E-Mail: <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest</a> Per Telefax: 04104 / 990 68</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab"</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>bekanntlich vertreten wir [redacted] Eigentümerin des bebauten Grundstücks Müllerkoppel 14. Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir folgende Einwendungen:</p> <p><b>1. Zufahrten</b></p> <p>Die neue Festlegung über die Berücksichtigung der Zufahrten bei Pfeifenstielgrundstücken greift gravierend in die Rechte der Eigentümer der Plangrundstücke ein. Die hätte dann erhebliche Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB zur Folge.</p> <p>Zur Meidung dieser Ansprüche ist der Textteil des Entwurfs in Absatz II, Ziffer 1.1 daher wie folgt geändert werden:</p> <p><b>„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird eine Zufahrt zu Hauptgebäuden, die in einem Abstand von mindestens 20 Meter zur jeweiligen Gemeindestraße liegen, in einer Breite von 3,50 Meter und einer Länge von 50 Metern nicht in die Grundflächenzahl (GRZ) eingerechnet.“</b></p> <p>Zur erforderlichen Breite der Zufahrt verweisen wir auf: FHH, BAU-PRÜFDIENST 4/1998.</p>	<div style="text-align: center; margin-top: 20px;">Partnerschaft mbB Amtsgericht Hamburg PR 361</div> <p><b>Heide Bley</b> Rechtsanwältin - Steuerberaterin Fachberaterin für Internationales Steuerrecht</p> <p><b>Jörg Boltz</b> Wirtschaftsprüfer - Steuerberater - CPA (IL, US) Fachberater für Internationales Steuerrecht</p> <p><b>Kai Comberg</b> Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p><b>Manuel Frech</b> Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p><b>Karin Hößler</b> Steuerberaterin Fachberaterin für Internationales Steuerrecht</p> <p><b>Klaus von der Heydt **</b> Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Rainer Inzelmann</b> Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p><b>Dr. Hinrich Jenckel **</b> Rechtsanwalt</p> <p><b>Jans Kindl</b> Rechtsanwalt</p> <p><b>Dr. Roland Klein</b> Rechtsanwalt Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p><b>Thomas Krüger</b> Rechtsanwalt Fachanwalt für Steuerrecht</p> <p><b>Manfred Lehmann</b> Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p><b>Gitta Lübbert</b> Steuerberater</p> <p><b>Franziska Rohland-Diekmann</b> Steuerberaterin</p> <p><b>Dr. Dirk Schwenn</b> Rechtsanwalt Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht</p> <p><b>Dr. Nadja Sievers</b> Rechtsanwältin - Mediatorin Fachanwältin für Erbschaft</p> <p><b>Dr. Volker Vogt, LL.M.</b> Rechtsanwalt Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p><b>Dr. Mario Wagner</b> Steuerberater</p> <p><small>* Fachberaterin für Unternehmensnachfolge (DSV n.V.) ** bis 31. März 2020 Partner von</small></p> <div style="text-align: center;">  <p>RECHTSANWÄLTE</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p><small>WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL AUDIT, TAX AND ADVISORY NETWORK</small></p> </div>

Anregungen von Personen	Abwägung
<h1>SCHOMERUS</h1>	
- 2 -	
<b>2. Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	
Die Festlegung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- oder Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, ist ersatzlos zu streichen. Der Unterschied ergibt sich aus folgender Berechnung:	
	qm
Mindestgrundstück	1100
Grundfläche GRZ	0,15 165,00
Geschossfläche BGF	0,2 220,00
Wohnfläche = 0,7 BGF	<b>154,00</b>
<b>davon:</b>	
Erdgeschoss	115,50
Rest Obergeschoss	38,50
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>154,00</b>
	qm
Mindestgrundstück	1100
Grundfläche	0,15 165,00
Geschossfläche BGF	0,2 220,00
Wohnfläche = 0,7 BGF	154,00
Erdgeschoss	115,50
<b>zusätzlich:</b>	
Obergeschoss 3/4 GRZ BGF	123,75
Wohnfläche OG = 0,7 BGF	86,63
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>201,63</b>
<b>zusätzliche Wohnfläche</b>	<b>47,63</b>
Ohne Berücksichtigung der Dach- und Kellergeschosse ergibt sich eine mögliche zusätzlich zu schaffende Wohnfläche von <b>47,63 qm</b> .	
Der Planverfasser begründet in Ziffer 4 seines Entwurfes in keiner Weise, warum die Beschränkung der Wohnfläche unter Einbeziehung der Flächen im Dachgeschoss und Keller in die GFZ städtebaulich oder aus sonstigen Gründen geboten ist. Werden die Festsetzungsmöglichkeiten nach Satz 2 in Anspruch genommen, müssen dafür jedoch	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>SCHOMERUS</b></p> <p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>zwingend städtebauliche Gründe benannt werden. Als Abwägungsgesichtspunkte kommen die Wohnraumversorgung, die Auswirkungen einer Nichtmitrechnung von Aufenthaltsräumen auf die Wohnfolgeeinrichtungen sowie Auswirkungen auf die weitere Infrastruktur sowie städtebauliche Gründe in Betracht.</p> <p>So heißt es in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 24.07.2014, AZ M 11 K 13.1408:</p> <p><i>"Vor allem fehlt es jedoch daran, dass die Beigeladene keine hinreichenden städtebaulichen Gründe für die Inanspruchnahme der Festsetzungsermächtigung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorweisen kann, was jedoch erforderlich wäre (Stöck a. a. O., Rn. 39; Weiß, in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB und BauNVO, 7. Aufl., § 20 BauNVO Rn. 9; vgl. auch Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 20 Rn. 23). § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurde mit der BauNVO-Novelle 1990 eingeführt. Vor diesem Zeitpunkt waren die in dieser Sonderregelung bezeichneten Flächen von Nicht-Vollgeschossen ohne weiteres als Geschossflächen mitzurechnen (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1968). Grund für die Änderung war der Wille des Verordnungsgebers, Wohnraumreserven durch die Erleichterung des Ausbaus von Dach- und Kellergeschossen zu schaffen (Weiß a. a. O., Rn. 7, 9). Angesichts dessen ist die städtebauliche Erforderlichkeit von Festsetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besonders sorgfältig zu prüfen (Weiß a. a. O., Rn. 9). Im vorliegenden Fall sind hinreichende städtebauliche Gründe für die getroffene Festsetzung nicht zu erkennen. In Nr. 4.2 („Maß der Nutzung“) der Begründung zum Bebauungsplan wird in einem Halbsatz lediglich erwähnt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen zu berücksichtigen seien, ohne hierfür irgendwelche städtebaulichen Gesichtspunkte anzuführen."</i></p> <p>Vorliegend fehlt die Begründung für die Erforderlichkeit der Festsetzung. Die Festsetzung ist daher rechtswidrig und würde zur Aufhebung des Plans führen.</p> <p>Die Struktur des reinen Wohngebiets wird – wie der Planverfasser korrekt beschreibt – geprägt durch große Grundstücke (mindestens 1.100 qm), einer offenen Bauweise, einem hohen Baumbestand und weiten Grenzabständen. Der Planverfasser begründet nicht, warum er die Wohnflächen hier noch weiter begrenzen will. Ohne die geplante Festlegung bleibt die Struktur des Wohngebiets bereits in vollem Umfang durch die übrigen, bereits sehr strikten Begrenzungen erhalten.</p> <p>Die Streichung der beabsichtigten Festlegung ist im Übrigen städtebaulich geboten, weil die Nachfrage nach Wohnraum außerordentlich hoch ist. Dies folgt nicht zuletzt aus dem Baulandmobilisierungsgesetz (BGBl. I 2021 S. 1802).</p> <p>Schließlich wird sich die aus der festgesetzten Grundfläche ergebene Wohnfläche sowieso noch erheblich durch gebotene weitere Auflagen zur Dämmung von Wohnraum verschlechtern. Die Gebäudehüllen werden an Stärke erheblich zunehmen, was zwangsläufig zu einer Verringerung der Wohnflächen führt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen            Klaus v. d. Heydt          Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<div data-bbox="107 233 371 320" style="background-color: gray; width: 118px; height: 55px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="107 357 309 459"><p>Amt Hohe Elbeest Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p></div> <div data-bbox="452 290 748 469" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"><p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">BISK</p><p>Eingang 12. Juli 2022</p><p style="text-align: center;"><i>[Handwritten Signature]</i></p></div> <div data-bbox="864 290 1084 360" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"><p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Person 10</p></div> <p data-bbox="763 486 931 507" style="text-align: right;">Hamburg, 19.6.2022</p> <div data-bbox="584 515 629 584" style="text-align: center; margin: 10px auto;"><i>[Handwritten Signature]</i></div> <p data-bbox="114 592 808 612"><b>Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Kuhkoppel“ vom 17.5.2022</b></p> <p data-bbox="114 699 383 719">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="114 751 887 799">als Eigentümer des Grundstücks Otterweg 3b, welches sich im Bebauungsplan Nr. 2 befindet, möchten wir gerne unserer Einwände gegen eine Begrenzung der Traufhöhe auf 4m einbringen.</p> <p data-bbox="114 815 927 995">Diese Änderung stellt einen starken Einschnitt in die gestalterische Umsetzung von Gebäuden dar. Effektiv ist es eine zusätzliche Beschränkung der Gebäudehöhe, die bereits von 10m auf 9m heruntergesetzt wurde. Durch die Einschränkung der Gebäudehöhe und die Regelung zur Gesamtfläche von Dachgeschossen (max. 75% der Fläche des Untergeschosses), ist aus unserer Sicht die Gestaltung des Dachgeschosses bereits an zwei anderen Stellen ausreichend reglementiert. Deshalb sehen wir die zusätzliche Einschränkung der Traufhöhe als nicht notwendig und nicht verhältnismäßig an.</p> <p data-bbox="114 1011 936 1219">Außerdem bewirkt die Festsetzung eine unverhältnismäßige Benachteiligung von traditionellen Gebäuden mit einem Spitzdach von 40°-45° gegenüber Gebäuden mit Staffelgeschossen. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird der obere Bezugspunkt der Traufhöhe bis 6,5m zugelassen bei einem Abstand zum Nachbargrundstück von 6,5m. Daher entspricht die Begrenzung der Traufhöhe in diesem Fall dem Abstand zum Nachbargrundstück was eine übliche Regelung darstellt. Bei einem traditionellen Gebäude hingegen soll die Begrenzung der Traufhöhe bei 4,0m liegen, bei einem Abstand zum Nachbargrundstück von 5,0m. Um hier eine gerechte Lösung zu schaffen, müsste die Traufhöhe in diesem Fall entsprechend bei 5,0m liegen.</p> <p data-bbox="114 1235 887 1331">Die Begrenzung der Traufhöhe wurde nachträglich eingeführt. Trotz Teilnahme an mehreren Sitzungen des Bauausschusses können wir uns nicht erinnern, dass dieses Thema angesprochen wurde. Daher sehen wir die Pflicht zur rechtzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in diese einschneidende Veränderung nicht erfüllt.</p> <p data-bbox="114 1394 322 1415">Mit freundlichen Grüßen</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="107 497 300 587">Amt Hohe Elbgeest Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="107 632 781 651">nachrichtlich an den Bauausschuss der Gemeinde Aumühle, Vorsitz Dr. Eckard Jantzen</p> <p data-bbox="732 751 902 770">Aumühle, 24.06.2022</p> <p data-bbox="107 791 779 834"><b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Kuhkoppel, erneute öffentliche Auslegung nach § 4 III BauGB in der Zeit vom 25.5. bis 27.6.2022</b></p> <p data-bbox="107 879 360 898">Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p data-bbox="107 917 875 936">zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 vom 29.04.2000 nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p data-bbox="107 956 857 975">Änderung von Punkt I 2 durch Einfügen von Punkt I 2.2 – Senkung der Firsthöhe auf 9,0 m (ebd.)</p> <p data-bbox="136 994 546 1013">Die Absenkung von 10,0 m auf 9,0 m ist abzulehnen.</p> <p data-bbox="136 1032 237 1051">Erläuterung:</p> <p data-bbox="136 1054 896 1102">1) Die Absenkung wird nicht rechtssicher begründet. Kosten für Vermessungsbüros verringern im Fall des Grundstücksverkaufs den Gewinn oder belasten den Kaufenden zusätzlich.</p> <p data-bbox="136 1121 898 1246">2) Die Festlegung auf maximal 10,0 m Firsthöhe haben darüber hinaus alle Neubauten der vergangenen Jahre im Koppelgebiet eingehalten. Eine Änderung führt zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild. Die durch Baumkataster im Februar 2020 erfassten schützenswerten Bäume sind ausnahmslos höher, meist sogar höher als 20,0 m. Neue Baukörper werden also auch mit der bisherigen Auflage von 10,0 m Höhe die Bäume nicht überragen.</p> <p data-bbox="136 1265 860 1313">3) Diese Reduzierung von Traufhöhe führt zur Reduktion des potenziellen Bauvolumens, was ebenfalls den Verkaufswert des Grundstücks schmälert.</p> <p data-bbox="136 1332 875 1428">3) Es besteht ein Widerspruch zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, das seit 23.6.2021 in Kraft getreten ist. Der Bau von reinen Ein-Familien-Häusern widerspricht der zunehmend erforderlichen Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Familien, Stichwort: generationenübergreifendes Wohnen.</p> <div data-bbox="730 236 1079 539"></div>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Änderung von Punkt I 3.1 – versiegelte Fläche für PkW-Stellplätze/Garagen (ebd.)</p> <p>Die Festlegung von mindestens 30 qm für Stellplätze je Wohneinheit ist abzulehnen.</p> <p>Erläuterung: Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten / Grundstück à 1.700 qm im Koppelgebiet führt zu einer potenziellen Versiegelung von zweimal 30 qm. Schon die 2000 festgelegt Vorschrift von maximal 30 qm übersteigt um ein Vielfaches die für ein PKW notwendige Stellfläche (Punkt 3, Absatz 5); 12,5 qm entspricht der Norm in Schleswig-Holstein. Es wird darüber hinaus nicht deutlich, ob die Ausparkfläche inbegriffen ist.</p> <p>Die dichte Versiegelung von Boden (Schutz vor auslaufenden Kraftstoffen und anderen Flüssigkeiten) widerspricht dem Klimaschutz, da unbebauter, unversiegelter Grund dem Schutz von Flora und Fauna dient, s. B-Plan Textteil.</p> <p>Eine nachvollziehbare Begründung für diese Änderung ist nicht abgegeben worden, und steht in direktem Gegensatz zum Hauptziel der B-Plan Änderung „...Sicherung des Gebietscharakters...“, z.B. durch Erhalt von Freiflächen und Bäumen.</p> <p>Eine Verpflichtung mindestens 1 Stellplatz von mindestens 12,5 qm für jeden auf die Bewohner zugelassenen (oder als Geschäftswagen zur Verfügung gestellten) PKW zu schaffen, gekoppelt mit der Verpflichtung zum Hausstand gehörende Fahrzeuge regelmäßig auf dem eigenen Grundstückstellplätzen abzustellen, wäre freier zu gestalten und würde nicht zu unnötig teil- oder vollständig versiegelten Flächen führen.</p> <p>Änderung von Punkt I 4 durch Ergänzung Grundstücksgröße von 1.700 qm – Anzahl der Wohneinheiten</p> <p>Die Festschreibung der Mindestgrundstücksgröße für den Bau von 1 zusätzlichen Wohnung um zusätzliche 600 qm ist abzulehnen.</p> <p>Erläuterung: Die maximale Größe der Häuser ist durch GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) geregelt. Bislang war die Bebauung einer Wohnung mit Einliegerwohnung auf einem Grundstück mit 1.100 qm möglich. Es wird nicht deutlich, wie bereits angelegte, noch nicht voll ausgebaute Einliegerwohnungen zu behandeln sind. Kein anderer Bebauungsplan für andere Viertel der Gemeinde Aumühle sieht eine solche Deckelung wie der nun geplanten vor. Die Begrenzung widerspricht der allgemeinen Gleichbehandlung und ist in Zeiten erhöhten Wohnungsbedarfs widersinnig. Es muss möglich bleiben, Einliegerwohnungen zu bauen, um in Zeiten mangelnder Altenpflege bspw. Pflegepersonal unterbringen zu können. Die Schaffung von Wohnraum ist in Aumühle nur durch Verdichtung, durch die Teilung von Grundstücken möglich und sollte nicht ohne Zwang abgeschafft werden. Im Übrigen ist im Frühjahr 2020 ein Baumkataster angelegt worden, der schützenswerte Bäume listet. Diese dürfen nicht gefällt und in deren Kronenbereich darf nicht gebaut werden (1,5 m Abstand). Das schränkt die Möglichkeiten für Neubauten ohnehin ein.</p> <p>Änderung II 1 – Zuwege bei Pfeifenstielgrundstücken</p> <p>Die Umwidmung der Zuwegung bei Pfeifenstielgrundstücken in sogenannte private Verkehrsfläche ist abzulehnen.</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Erläuterung: Diese Umwidmung führt zur Verringerung der GRZ, was durch Reduzierung des Baulands bei einem potenziellen Verkauf den Wert des Grundstücks mindert. Die Festlegung im gültigen Bebauungsplan sieht für die Zuwegung 1,25 m Breite vor; es wird nicht deutlich, weshalb diese Bestimmung wegfallen soll.</p> <p>Darüber hinaus bedeutet diese Umwidmung eine massive Wertminderung beim Verkauf eines bereits bestehenden Pfeifenstielgrundstücks mit entsprechender Zuwegung, da der qm-Preis von privaten Verkehrsflächen massiv niedriger ausfällt, als der qm-Preis von zur Bewohnung freigegebener Grundstücksfläche.</p> <p>Einen Einfluss dieser Umwidmung auf das Hauptziel der B-Plan Änderung „...Sicherung des Gebietcharakters....“ ist nicht erkennbar, noch wird er in der Begründung erläutert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-left: 300px;"><b>Person 12</b></div> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Samstag, 25. Juni 2022 00:15  <b>An:</b> 'Gade-Müller'  <b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 „Kuhkoppel“ der Gemeinde Aumühle zu 1.1</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 300px;">  <p>Eingang: 13. Juli 2022</p> </div> <p>Bezug auf die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, Punkt 1.1</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes sind einzelne Grundstücke mit sehr langen Zufahrten erschlossen. Diese Zufahrten sind dem jeweiligen Grundstück zugeordnet. Für diese Grundstücke (Pfeifenstielgrundstücke) sind diese Zufahrten zur Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke erforderlich. Sie sind die Verbindung des Baugrundstücks zur jeweilig zugeordneten Gemeindestraße, deshalb ist dieser „Pfeifenstiel“ als private Verkehrsfläche zu betrachten. Für die Befestigung dieser Fläche ist daher <u>nicht</u> der § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden. Da es sich um eine Fläche handelt, die als private Verkehrsfläche betrachtet werden muss, ist § 19 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zu beachten und entsprechend anzuwenden.</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Pfeifengrundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Für mich ist es nicht nachvollziehbar, dass auf meinem Pfeifengrundstücks eine „private Verkehrsfläche“ geschaffen werden soll, die mein Pfeifengrundstücks um ca. 72.600€ im Wert mindert. Die Minderung entsteht durch die zukünftige <b>nicht Anrechnung</b> nach §19 Abs. 4 BauNVO.</p> <p>Ich musste für die Einfahrtsfläche den gleichen Preis, wie die Baufläche bezahlen und versteuern, da diese mit in die GRZ eingerechnet wird. Durch die „private Verkehrsfläche“ würde zukünftig diese Einfahrtsfläche nicht mehr in die GRZ eingerechnet werden und mindert somit meine gesamte GRZ und den Wert meines Grundstücks, um eine Einfahrtsfläche von ca. 184m<sup>2</sup>. Diese 72.600€ wären hier nur die Wertminderung der Einfahrt (400€ auf ca. 5€ pro m<sup>2</sup>), hinzu kommt auch noch eine Minderung, da die GRZ sich auch noch reduziert (bei uns 10%) und somit auch die mögliche Baugrundfläche und die mögliche Wohnfläche verkleinert.</p> <p>Es <b>grenzt an einer unnützen Enteignung</b> im Großen Still, da alle Pfeifengrundstücksbesitzer hiervon betroffen wären. Nach meiner Zählung wären es bereits im Kuhkoppelgebiet ca. 45 Pfeifengrundstücke und eine Summe von <b>ca. 3.25 Mio. Euro. Verlust für die Anwohner.</b></p> <p>Bitte setzen Sie sich mit der Baunutzungsverordnung §17 und den Baulandmobilisierungsgesetz von 2021 auseinander und passen den B-Plan entsprechend in der GRZ und GFZ nach den heutigen Vorgaben / Standards um. Mit dem aktuellen Standard GRZ und GFZ hat dann auch niemand ein Problem, wenn die Zuwegung in die GRZ2 mit ein gerechnet wird. Bitte sehen Sie davon ab, weiterhin diese besonderen Ausweich-Kniffe anzuwenden, wo die Anwohner am Ende den sehr hohen Preis bezahlen müssen.</p> <p>Dieser Änderungsvorschlag widerspricht komplett den Wünschen des Bundestages, der Aumühler Fraktionen und den Anwohnern, da hier kein Wohnraum geschaffen wird und stattdessen Bauvolumen / <b>Wohnraum bzw. Nutzfläche</b> zum Vergleich zu heute auch noch <b>verkleinert wird. Zusätzlich zahlen die Anwohner einen sehr hohen Preis hierfür.</b></p> <p>Da diese Änderung keinen Mehrwert schafft und nicht sinnvoll ist, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-left: 300px;"><b>Person 13</b></div> <p>Von: [Redacted]            Gesendet: Samstag, 25. Juni 2022 00:18            An: 'Gade-Müller'            Betreff: [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel" der Gemeinde Aumühle zu 1.1 alte Version des B-Plans</p> <p>Bezug auf die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, Punkt 1.1 alte Version des B-Plans</p> <p>Im aktuellen B-Plan steht „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50% betragen. Eine Grundstücks Zuwegung von maximal 1,25 m Breite bleibt hiervon unberührt“.</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Pfeifengrundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>1.Für mich ist es nicht nachvollziehbar, dass die sehr sinnvolle Regelung (siehe oben) entfernt wird. Diese Regelung hat es ermöglicht Zuwegungen mit einem <b>Versiegelungsgrad von</b> nahezu <b>0%</b> herzustellen (z.B. Kies oder Glen Sander) um die langen Zufahrten (Pfeifengrundstücke) zu gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als Hinweis hierzu, das Parken auf unserer Straße ist untersagt, somit müssen die Fahrzeuge auf den Grundstücken geparkt werden! Zuwegung muss sein.</li> </ul> <p>2.Durch die Änderung in eine „private Verkehrsfläche“ ermöglichen Sie <b>die Vollversiegelung der Flächen ggf. auch mit Asphalt</b>, dass wäre vollkommen das Gegenteil, was hier sinnvoll und wünschenswert wäre.</p> <p>Da diese Änderung nicht sinnvoll ist, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und die alte Regelung auch wieder in den neuen B-Plan aufnehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; background-color: #cccccc; margin-left: 20px;"></div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <p><b>Von:</b> [REDACTED] <b>Person 14</b></p> <p><b>Gesendet:</b> Samstag, 25. Juni 2022 00:17</p> <p><b>An:</b> 'Gade-Müller'</p> <p><b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 „Kuhkoppel“ der Gemeinde Aumühle zu 4</p> <p>Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung, Punkt 4</p> <p>Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d. h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Für die erste Wohnung eines Hauses beträgt die minimale Grundstücksgröße 1.100 m², für die zweite Wohnung sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche zusätzlich erforderlich.</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Die zusätzliche Eingrenzung, dass man für eine Haus mit einer Anliegerwohnung zukünftig 1.700m² benötigt, ist nicht nachvollziehbar und nicht den heutigen Zeiten entsprechend.</p> <p>In <b>keinen der anderen B-Pläne in Aumühle</b> ist so eine <b>zusätzliche Einschränkung</b> hinterlegt, die bereits sehr geringe <b>GRZ-Kennzahl von 0,15</b> (heutiger Standard für Wohngebiete liegt bei 0,4), begrenzt die Baugrundflächen / Wohnflächen bereits sehr stark. Weiterhin wird die Mindestgröße der Grundstücke auch schon mit <b>1.100m²</b> zu weit <b>ausgereizt</b>, was auch nicht mehr der heutigen Zeit entspricht.</p> <p>Ein weiterer Grund dagegen wäre: Vorhandene zulässige Baugrundflächen könnten bei Bestandshäusern mit Anliegerwohnung nicht mehr genutzt werden. -&gt; <b>Reduzierung der möglichen Wohnflächen</b>, wäre auch hier das Ergebnis.</p> <p>Es erschließen sich keine Vorteile durch diese Änderung, somit ist diese Änderung nicht notwendig und eher kontraproduktiv, weil sie die Gemeinde eher unattraktiv für junge Menschen und Familien macht.</p> <p>Da diese Änderung nicht sinnvoll ist, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	




Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-left: 300px;"><b>Person 15</b></div> <p>Von: [REDACTED]            Gesendet: Samstag, 25. Juni 2022 00:15            An: 'Gade-Müller'            Betreff: [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel" der Gemeinde Aumühle zu 3.1</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-left: 300px; width: fit-content;">  <p>Eingang 13. Juli 2022</p> </div> <p>Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung, Punkt 3.1</p> <p><b>3.1 Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m<sup>2</sup> vorzusehen.</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Ich kann die Änderung von <u>maximal</u> 30m<sup>2</sup> pro Wohneinheit aus dem aktuellen B-Plan, auf <u>mindestens</u> 30m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nicht nachvollziehen. Bei einem Haus mit einer Anliegerwohnung, ist im aktuellen B-Plan eine Stellplatzfläche von 25m<sup>2</sup> (1 Auto braucht ca. 2,5m<sup>2</sup> x 5m<sup>2</sup> = 12,5m<sup>2</sup>) notwendig, sinnvoll und möglich. Jetzt sollen mindestens 60m<sup>2</sup> und mehr notwendig sein!</p> <p>Was soll man mit den restlichen 35m<sup>2</sup> machen? Wieso soll man 35m<sup>2</sup> zusätzlich versiegeln? Und diese unnütze Fläche wird auch noch in die GRZ2 voll eingerechnet und das bei der viel zu kleinen GRZ1 0,15 bzw. GRZ2 0,225 die auch nicht der Baunutzungsverordnung §17 entspricht (Hier werden für Wohngebiete GRZ1 0,4 bzw. GRZ2 0,6 und GFZ 1,2 empfohlen).</p> <p>Dieser Änderungsvorschläge sind nur umsetzbar, wenn man die GRZ und GFZ entsprechend der Baunutzungsverordnung §17 anpasst, da alle Änderungen vom Gesetzgeber darauf ausgelegt sind, dass man der Verordnung auch folgt und nicht nur einseitig die B-Pläne anpasst. Die Zufahrten und Stellflächen zukünftig mit in die GRZ2 einrechnen, aber bei alten niedrigen GRZ-Werten bleiben passt nicht zueinander! So <b>reduziert man Wohnfläche / Nutzfläche</b> und schafft <b>unnütze versiegelte Flächen</b>, die keinen Mehrwert bringen. Durch fehlende Änderung der GRZ verliert unser Gebiet an Attraktivität und Zuspruch bei jungen Menschen und Familien!</p> <p>Da diese einseitigen Änderungen nicht sinnvoll sind, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px; margin-left: 300px;"><b>Person 16</b></div> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Samstag, 25. Juni 2022 00:15  <b>An:</b> 'Gade-Müller'  <b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel" der Gemeinde Aumühle zu 2.3</p> <p>Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung, Punkt 2.3</p> <p>Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 4,00 m. Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade mit der Außenhaut des gedeckten Daches. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, dann ist der obere Bezugspunkt die Höhe des Versatzes des Vollgeschosses einschließlich der Wärmedämmung und der Oberfläche einer möglichen Dachterrasse. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe des Staffelgeschosses beträgt maximal 6,50 m. Die Dachneigung des Daches eines Staffelgeschosses beträgt maximal 25°, die maximale Gesamtgebäudehöhe ist einzuhalten (Text-Teil B Ziffer 2.2).</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 300px;">  </div> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Ich kann die Einschränkung der Traufhöhe auf 4m bzw. 6,5m bei Staffelgeschossen nicht nachvollziehen! Eine zusätzliche Einschränkung, sodass auch noch die Dachneigung maximal 25Grad betragen soll, ist nicht zielführend.</p> <p>Der Bundestag hat das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 verabschiedet. Der Gesetzgeber möchte den Gemeinden damit helfen mehr Wohnfläche, speziell im Speckraum von Großstädten wie Hamburg, zu ermöglichen. Auch die Aumühler Fraktionen und die Menschen in Aumühle möchten mehr Wohnfläche schaffen, was nur durch „innere Verdichtung“ funktioniert und dringend notwendig ist.</p> <p>Diese Änderungsvorschläge widersprechen komplett den Wünschen des Bundestages, der Aumühler Fraktionen und den Anwohnern, da hier statt Wohnraum geschaffen wird, wird Bauvolumen / <b>Wohnraum bzw. Nutzfläche</b> zum Vergleich zu heute <b>noch weiter verkleinert und unnötig eingeschränkt. Somit verliert unser Gebiet an Attraktivität und Zuspruch von jungen Menschen und Familien!</b></p> <p><b>Diese Änderungen widersprechen ebenso dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets. Es ist ein „bunter Mix“ an Gebäudeformen und Höhen vorhanden, diese zusätzlichen Einschränkungen passen nicht zum Umfeld und würden eine Gleichbebauung fördern, die die Gemeinde nicht wünscht.</b></p> <p>Da diese zusätzlichen Einschränkungen keinen Mehrwert darstellen und nur auf Reduzierung der Wohnfläche einzahlen, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

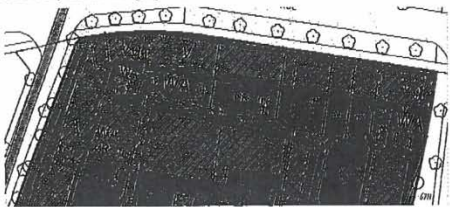
Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px; margin-left: 200px;"><b>Person 17</b></div> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Samstag, 25. Juni 2022 00:14  <b>An:</b> 'Gade-Müller'  <b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel" der Gemeinde Aumühle zu 2.2</p> <p>Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung, Punkt 2.2</p> <p>Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlagen beträgt maximal 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: 200px;">               Eingang 13. Juli 2022         </div> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Ich kann die Reduzierung der Gebäudehöhe von 10m auf 9m nicht nachvollziehen! Es gibt eine größere Anzahl an Bestandshäusern, die die möglichen 10m Höhe erreichen (Stichwort: Gleichstellung / Gleichberechtigung). Wieso soll das mögliche Bauvolumen bei neuen Häusern reduziert werden?</p> <p>Der Bundestag hat das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 verabschiedet. Der Gesetzgeber möchte den Gemeinden damit helfen mehr Wohnfläche, speziell im Speckraum von Großstädten wie Hamburg, zu ermöglichen. Auch die Aumühler Fraktionen und die Menschen in Aumühle möchten mehr Wohnfläche schaffen, was nur durch „innere Verdichtung“ wie von den Fraktionen erörtert funktioniert und dringend notwendig ist.</p> <p>Dieser Änderungsvorschlag widerspricht komplett den Wünschen des Bundestages, der Aumühler Fraktionen und den Anwohnern. Wir möchten mehr Wohnraum zu Vergleich zu heute <u>nicht weniger</u> Bauvolumen / <b>Wohnraum bzw. Nutzfläche errichten</b>. Die GRZ 0,15 ist bereits nicht mehr Zeit gerecht und <b>die Reduzierung der Höhe verschärft das Problem</b> noch weiter.</p> <p>Der Abstand zu den Baumkronen in 20m Höhe ist auch bei 10m Gebäudehöhe, wie heute auch gegeben.</p> <p>Da diese Änderung nicht sinnvoll ist, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-left: 300px;"><b>Person 18</b></div> <p>Von: [REDACTED]  Gesendet: Samstag, 25. Juni 2022 00:12  An: 'Gade-Müller'  Betreff: [EXTERN] Stellungnahme zur Änderung des B-Plan Nr.2 "Kuhkoppel" der Gemeinde Aumühle zu 2.1</p> <p>Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung, Punkt 2.1</p> <p>2.1 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist bis zu 0,50 m oberhalb der Höhe der Straßenachse, gemessen auf der Mitte des betroffenen Grundstücks, zulässig. Es ist die Höhe verbindlich von der Gemeindestraße über die das Grundstück erschlossen wird (Zufahrtsseite).</p>  <p>Mit jedem Bauantrag und / oder Bauanzeige ist ein Höhenplan mit den tatsächlichen Geländehöhen, des Ursprungsgeländes, vorzulegen. Dieser Höhenplan ist von einem Vermessungsbüro, das die Richtigkeit der Angaben verbindlich bescheinigt, anzufertigen. Dieses Vermessungsbüro hat auch die mittlere Geländehöhe des betroffenen Grundstücks verbindlich zu ermitteln. Ist diese mittlere Geländehöhe höher als die Höhe der zugeordneten Straßenachse, dann kann die festgesetzte Höhe von OKFF von 0,50 m (oberhalb der zugeordneten Straßenachse), um das Maß überschritten werden, um das die mittlere Geländehöhe höher liegt, als die Höhe der Straßenachse.</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks im betroffenen Gebiet und seit Jahren Anwohner der Gemeinde Aumühle.</p> <p>Ich kann diese Änderung 2.1 nicht nachvollziehen! Im aktuellen gültigen B-Plan steht „Die Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 10m, gemessen über mittlerer Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche“. Das ist einfach und nachvollziehbar und hat 30 Jahre funktioniert. Ich kenne keinen grobfahrlässigen Verstoß im Gebiet „Kuhkoppel“ dagegen.</p> <p>Ihre Ausführung, jeder Bauherr soll ein Vermessungsbüro engagieren zeigt, dass die Flächen im Gebiet sehr unterschiedlich sind und das es zu kostspielig war für die Gemeinde alle Flächen und Höhen zu vermessen. <b>Jetzt werden die unnötigen zusätzlichen Kosten auf die jungen Bauherren / Baudamen abgeschoben, wobei kein Mehrwert der Maßnahme erkennbar ist.</b> Das finde ich nicht in Ordnung und auch nicht notwendig. Bitte belassen Sie es bei der alten Regelung.</p> <p>Da diese Änderung nicht sinnvoll ist, legen wir unseren Einwand ein und würden uns sehr freuen, wenn Sie von der Änderung absehen würden und es hier nicht zu weiteren Unannehmlichkeiten kommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

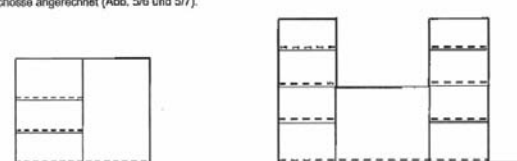
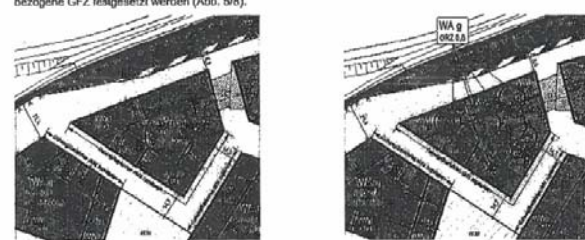
Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494104 Page: 1/6 Date: 14.11.2022 15:04:53</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">Person 19</div> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; text-decoration: underline;">SCHOMERUS</p> <p style="text-align: center; font-size: 10px;">Schomerus &amp; Partner mbB Steuerberater Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer</p> <p>Deichstraße 1 20459 Hamburg Telefon 040 / 3 76 01-00 Telefax 040 / 3 76 01-199 info@schomerus.de www.schomerus.de</p> <p>Partnerschaft mbB Amtsgericht Hamburg PR 361</p> <p>Heide Bley Fachanwältin - Steuerberaterin Fachanwältin für Wirtschaftsprüfung Steuerrecht</p> <p>Jörg Bolz Wirtschaftsprüfer - Steuerberater - CPA (ILIS) Fachberater für International Tax Services</p> <p>Kai Comberg Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p>Manuel Frösch Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p>Karin Hübner Steuerberaterin Fachberaterin für International Tax Services</p> <p>Klaus von der Heydt ** Architekt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p>Rainer Inzelmann Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p>Dr. Hinrich Jendral ** Rechtsanwalt</p> <p>Jana Kindl Rechtsanwältin</p> <p>Dr. Roland Klein Rechtsanwalt Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p>Thomas Krüger Rechtsanwalt Fachanwalt für Steuerrecht</p> <p>Manfred Lehmann Wirtschaftsprüfer - Steuerberater</p> <p>Gitta Lößler Steuerberaterin</p> <p>Franziska Rohland-Dieckmann Steuerberaterin</p> <p>Dr. Dirk Schwann Rechtsanwalt Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht</p> <p>Dr. Nadja Sassen Rechtsanwältin - Mediatorin Fachanwältin für Erbrecht</p> <p>Dr. Volker Vogt, LL.M. Rechtsanwalt Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p>Dr. Mario Wagner Steuerberater</p> <p>* Fachanwältin für Unternehmensnachfolge (2019 u.V.) ** bis 31. März 2020 Partner von</p> <p style="text-align: center;"><b>SERVATIUS</b> RECHTSANWÄLTE</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: 8px;">WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL AUDIT, TAX AND ADVISORY NETWORK</p> </div> <p style="text-align: center; font-size: 8px;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">Abwägung</p>





Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;">From: 494104 Page: 2/6 Date: 14.11.2022 15:04:53</p> <p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung 5</b></p> <p><b>5.1 Allgemeines</b></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung stellt den Oberbegriff für die unterschiedlichen städtebaulichen Parameter dar, mit denen die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt werden. Des Weiteren wird durch das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, mit welcher Intensität Flächen bebaut und versiegelt werden dürfen.</p> <p>Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO. Das Nutzungsmaß kann nach § 16 Absatz 2 BauNVO durch verschiedene Festsetzungen bestimmt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundflächenzahl (GRZ) oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR),</li> <li>• Geschossflächenzahl (GFZ) oder Größe der Geschossfläche (GF),</li> <li>• Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM),</li> <li>• Zahl der Vollgeschosse (Z),</li> <li>• Höhe baulicher Anlagen (HA).</li> </ul> <p>Hierbei handelt es sich um eine Aufzählung gleichrangiger Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Bei der Festsetzung ist zu entscheiden, welche der Maßfaktoren zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind. Dabei sind die Grundsätze der Bauplanung in § 1 BauGB, das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung zu beachten.</p> <p>Wenn im Bebauungsplan Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden sollen, ist jedenfalls eine Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Das gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt für jedes einzelne vorhandene oder neu zu bildende Baugrundstück. Dabei kann das Maß der baulichen Nutzung auch für Teile eines Baugebiets (Abb. 5/1), für einzelne Grundstücke (Abb. 5/2), Grundstücksteile (Abb. 5/3) oder für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Auch für bauliche Anlagen auf anderen Flächen, z.B. Gemeinbedarfs-, Versorgungsflächen sowie auf Grünflächen ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Abb. 5/1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Abb. 5/2</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Abb. 5/3</p> </div> </div> <p>Alle Verhältniszahlen (GRZ / GFZ / BMZ) sollten in der Regel als Dezimalzahlen mit einer Nachkommastelle (z.B. 0,4), Flächenangaben (GR / GF) und Baumassen als gerundete Werte (z.B. 8700 m<sup>2</sup> oder 12400 m<sup>2</sup>) festgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch Planzeichen festgelegt, die in das Baugebiet oder den entsprechend abgegrenzten Teil des Gebiets einzutragen sind.</p> <p style="font-size: small;">Stand: März 2015 <span style="float: right;">5 - 1</span></p> <p style="font-size: x-small; text-align: center;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	



Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494104 Page: 3/6 Date: 14.11.2022 15:04:53</p> <p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung 5</b></p> <p><b>5.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (GRZ, GR) (§ 19 BauNVO)</b></p> <p>z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>z.B. GR 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß</p> <p>Mit der Regelung der zulässigen überbaubaren Grundfläche soll der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Absatz 1 BauNVO). Aus der maßgebenden Grundstücksfläche multipliziert mit der Grundflächenzahl ergibt sich die zulässige Grundfläche (GR).</p> $\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ $\text{Grundfläche (GR)} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Grundflächenzahl}$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><b>Definition Baugrundstück</b></p> <p>Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, auf dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf einer räumlich begrenzten Fläche gebaut werden kann. Es kann aus mehreren Flurstücken oder Teilen eines Flurstücks bestehen. Bei der Ermittlung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks bleiben solche Flächen außer Betracht, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind; hierzu zählen z.B. die Flächen, die vor der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegen oder festgesetzte private Grünflächen (Gärten).</p> </div>  <p>Fläche der privaten Grünfläche zählt nicht zum Baugrundstück</p> <p>Abb. 5/4</p> <p>Nach § 19 Absatz 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p> <p>Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Auch wenn es sich um einen planungsrechtlichen Begriff handelt, kann die bauordnungsrechtliche Definition in § 2 Abs. 1 HBauO regelmäßig herangezogen werden.</p> <p>Zu diesen Flächen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teile der baulichen Anlage, wie z.B. Terrassen oder Pergolen,</li> <li>• in den Luftraum hineinragende wesentliche Gebäudeteile, z.B. auskragende Obergeschosse, Balkone, Loggien sowie</li> <li>• geschlossene Veranden und allseitig geschlossene Wintergärten.</li> </ul> <p>Das Baugrundstück wird auch durch Anlagenteile „überdeckt“, die in den Luftraum über dem Baugrundstück ragen. Anlagenteile, die über das Baugrundstück hinaus ragen, überdecken das Baugrundstück nicht und sind deswegen</p> <p>Stand: März 2015 <span style="float: right;">5 - 2</span></p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	



Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;">Anregungen von Personen</p> <p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung 5</p> <p>bel der Berechnung der zulässigen Grundfläche des Baugrundstücks nicht mitzurechnen. Sie müssen aber natürlich mit den Festsetzungen in Bezug auf das Nachbargrundstück vereinbar sein.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind außerdem folgende bauliche Anlagen mitzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie z.B. befestigte Wege, Feuerwehraußstellflächen, Geräteräume oder Spielhäuschen,</li> <li>• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen).</li> </ul> <p><u>Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen).</u></p> <p><b>Überschreitungsregelungen nach § 19 Absatz 4 BauNVO</b></p> <p>Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Die Überschreitung darf aber nur durch bestimmte, in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte bauliche Anlagen verursacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,</li> <li>• Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie z.B. befestigte Wege, Feuerwehraußstellflächen, Geräteräume oder Spielhäuschen und</li> <li>• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen).</li> </ul> <p>Damit kann im Baugenehmigungsverfahren z.B. für Wohngebiete bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine Gesamt-GRZ von <math>0,4 + 0,2 = 0,6</math> erreicht werden. In Baugebieten in denen bereits eine Obergrenze für die GRZ mit 0,8 festgelegt ist, ist lediglich eine Überschreitung der GRZ bis zur Kappungsgrenze von 0,8 gegeben.</p> <p>Ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 oder mehr festgesetzt, z.B. in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten oder in sonstigen Sondergebieten, finden die Überschreitungsregelungen keine Anwendung. In diesen Fällen schließt die zulässige Grundfläche die Grundflächen der Hauptanlagen und der Anlagen, die der Anrechnungsregelung des Satzes 1 unterliegen, ein.</p> <p>In Gebieten, die bereits bebaut sind und in denen durch einen Bebauungsplan geänderte Baumöglichkeiten eröffnet werden sollen, ist bei der Festsetzung der GRZ oder GR die bereits vorhandene Bebauung einzubeziehen. Stehen auf Grundstücken bauliche Anlagen, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen, sind in der Begründung Angaben darüber notwendig, was mit diesen Gebäuden zukünftig geschehen soll (z.B. Bestandsschutz).</p> <p><b>Eckgrundstücke</b></p> <p>Sowohl in Bestandsgebieten als auch bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen kann es die städtebauliche Situation erfordern, räumlich differenzierte Regelungen zur GRZ / GR zu treffen. Bei Blockrandbebauung kann es notwendig sein, für Eckgrundstücke eine höhere Dichte festzusetzen. Dies kann durch Ausnahmen nach § 16 Absatz 6 BauNVO geschehen oder durch Festsetzung einer höheren GRZ für Teile des Baugebiets nach § 16 Absatz 5 BauNVO (Differenzierungen) Abb. 5/5.</p>  <p>Abb. 5/5</p> <p><b>Abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan (§ 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)</b></p> <p>Im Bebauungsplan können von den Regelungen des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen werden, z.B. größere oder geringere Vom-Hundert-Satz, höhere oder niedrigere Kappungsgrenze als GRZ 0,8. Die abweichenden Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen; auf jeden Fall sind die in § 1 Absatz 5</p> <p>Stand: März 2015 <span style="float: right;">5 - 3</span></p> <p style="text-align: center;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494104 Page: 5/6 Date: 14.11.2022 15:04:53</p> <p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung 5</b></p> <p>BauGB enthaltenen Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu berücksichtigen. Bei Überschreitungen ist auch darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Hierzu können sich im Bebauungsplan Festsetzungen eignen, wie z.B. über die Ausgestaltung der Oberflächen von Stellplätzen und ihrer Zufahrten, über die Bepflanzung von Grundstücksflächen oder über die Begrünung von Stellplatzanlagen oder Garagengächern.</p> <p>Festsetzungen sind durch Text (§ 2) zu treffen; Beispiele:</p> <p><i>Auf dem Flurstück ..... kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Anm.: Datum/Fundstelle) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.</i></p> <p><i>Die auf dem Flurstück ..... festgesetzte Grundfläche von ... m² kann durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Anm.: Datum/Fundstelle) bis zu 120 vom Hundert Satz überschritten werden.</i></p> <p><b>Baugenehmigungsverfahren</b></p> <p>Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 zweiter Halbsatz BauNVO, können im Baugenehmigungsverfahren weitere Überschreitungen der 50 v.H.- Grenze oder der sog. Kapplungsgrenze <u>in geringfügigem Ausmaß</u> zugelassen werden. Im Einzelfall können im Baugenehmigungsverfahren weitere Überschreitungen - <u>in mehr als geringfügigem Maße</u> - zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, wenn durch die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Absatz 4 Satz 4 BauNVO).</p> <p><b>5.3 Geschossflächenzahl, Geschossfläche (GFZ, GF) (§ 20 BauNVO)</b></p> <p>z.B. GFZ 0,7      Geschossflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>z.B. GF 500 m²      Geschossfläche als Höchstmaß</p> <p>Die <u>Geschossflächenzahl</u> gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Absatz 2 BauNVO).</p> <p style="text-align: center;"><u>Summe der Geschossfläche</u> Grundstücksfläche</p> <p>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 Absatz 3 BauNVO). Was Vollgeschosse sind, ist in § 2 Absatz 6 HBauO geregelt. Im Gegensatz zu den Regelungen über die Anrechnung bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bei der Geschossflächenberechnung Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Neben der Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden (z.B. GF 400 m² - 500 m²) (§ 16 Absatz 4 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse kann auch als zwingend festgesetzt werden.</p> <p><u>Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 2)</u></p> <p>Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz oder teilweise zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die im Bebauungsplan möglichen Festsetzungen sind durch Text (§ 2) zu treffen; Beispiel:</p> <p><i>In den Wohngebieten mit viergeschossiger Bebauung sind Aufenthaltsräume in Dachgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen.</i></p> <p>Werden die Festsetzungsmöglichkeiten nach Satz 2 in Anspruch genommen, müssen dafür städtebauliche Gründe benannt werden. Als Abwägungsgesichtspunkte kommen die Wohnraumversorgung, die Auswirkungen einer Nichtmitrechnung von Aufenthaltsräumen auf die Wohnfolgeeinrichtungen sowie Auswirkungen auf die weitere Infrastruktur als städtebauliche Gründe in Betracht.</p> <p>Stand: März 2015 <span style="float: right;">5 - 4</span></p> <p style="text-align: center;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	




Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;">From: 494104 Page: 6/6 Date: 14.11.2022 15:04:53</p> <p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung 5</b></p> <p><u>Berechnung der Geschossfläche bei Galeriegeschossen/Innenhöfen</u>                  Lufträume in Gebäuden sind nur dann auf die Geschossfläche des Vollgeschosses anzurechnen, wenn sie der Nutzbarkeit der Vollgeschosse dienen (z.B. Treppenträume oder Aufzugschächle), weil das Vollgeschoss in diesem Luftraum über gestufte oder bewegliche Flächen nutzbar gemacht wird. Lufträume, die nicht der Nutzbarmachung eines Vollgeschosses dienen (z.B. Lichtbänke oder Galeriegeschosse), werden nicht auf die Geschossfläche dieser Vollgeschosse angerechnet (Abb. 5/6 und 5/7).</p>  <p>Abb. 5/6 und Abb. 5/7 (In rot mitzurechnende Fläche)</p> <p><u>Geschossfläche als Summenmaß</u>                  Bei der Festsetzung einer auf das Baugelände bezogenen Gesamt-Geschossfläche muss auf folgendes geachtet werden:                  Die Festsetzung der Geschossfläche darf nicht dazu dienen die Art der Nutzung zu reglementieren. Dies ist z.B. der Fall wenn es in einem Baugelände, bei festgesetzter baugeländebezogener Geschossfläche, nicht dazu kommt die Art der Nutzung zu verwirklichen, weil die GF „aufgebraucht“ ist (z.B. bei abechnellweiser Entwicklung des Baugeländes). Dies widerspricht dem Regelungsansatz der Baugeländetypologie, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für die zulässige Nutzung in Betracht kommen soll, sonst handelt es sich um eine widersprüchliche Festsetzung. Solche Festsetzungen können das Tor für ein sog. „Windhundrennen“ eröffnen und dazu führen, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der (kontingenzarten) Nutzung ausgeschlossen sind.                  Um dem vorzubeugen kann eine auf den Baublock oder bei bekannter Parzellierung auf Teilflächen eines Baublocks bezogene GFZ festgesetzt werden (Abb. 5/8).</p>  <p>Abb. 5/8</p> <p>Bedeutung hat das Thema auch, wenn z.B. die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben in einem Baugelände mittels der Geschossflächenfestsetzung mittelbar begrenzt werden soll. Auch hier kann es zu Konflikten mit der zulässigen Art der Nutzung kommen. Eine baugeländebezogene Verkaufsflächenbegrenzung stellt ohne weitere Sicherung ihres Objekt-, bzw. Raumbezuges etwa dahin gehend das sich nur ein Handelsbetrieb ansiedeln kann, keine zulässige Maßfestsetzung nach § 20 BauNVO dar (OVG Münster, 4.2.2013, 2 D 108/11).</p> <p>Stand: März 2016 <span style="float: right;">5 - 5</span></p> <p style="text-align: center;">Dieses Fax wurde mit GFI FAXmaker fax server empfangen.</p>	




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p>Klaus Reichert   PTI 11, BB2 Lübeck +49 451 488-1053   kreichert@telekom.de 27. Mai 2022   1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle hier: Stellungnahme Vorgangsnr.: 7210654 004</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße i. A.</p>  <p>Jonas Frommholz</p> <p>i.A.</p>  <p>Klaus Reichert</p> <p><small>Technik Niederlassung Nord, Überseering 2, 22297 Hamburg   +49 40/30600-0   www.telekom.com Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68   IBAN: DE 17 5901 0066 0024 8586 68   SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn   USt-IdNr. DE 814645262</small></p>	




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="107 204 246 239">Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p data-bbox="510 204 869 252"> Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume</p> <p data-bbox="107 359 414 391">Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume   Postfach 10 81 24   23530 Lübeck</p> <p data-bbox="107 427 313 518">Amt Hohe Elbgeest Frau Gade-Müller Christa-Höpper-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="353 422 600 598"></p> <p data-bbox="683 359 869 391">Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Südost</p> <p data-bbox="660 422 869 486">Ihr Zeichen: 621.41 GM 595785 Ihre Nachricht vom: 18.05.2022 Mein Zeichen: 7616 Meine Nachricht vom:</p> <p data-bbox="616 502 869 566">Holger Teichert E-Mail: holger.teichert@lur.landsh.de Telefon: 0451 885-417 Telefax: 0451 885-270</p> <p data-bbox="750 606 869 630">25. Mai. 2022</p> <p data-bbox="107 646 772 742"><b>1. Änd. Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“ Stellungnahme Immissionsschutz</b></p> <p data-bbox="107 758 380 782">Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p data-bbox="107 805 817 853">gegen oben genanntes Vorhaben bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ergänzungen unter Punkt 7 werden begrüßt.</p> <p data-bbox="107 869 851 917">Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der o.g. Planungsunterlagen wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="107 933 840 981">Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.</p> <p data-bbox="107 997 324 1021">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="107 1061 291 1085">gez. Holger Teichert</p> <p data-bbox="107 1348 638 1428"><small>Dienstgebäude Meesenring 9, 23566 Lübeck / Telefon: 0451 885-0 / Telefax: 0451 885-270 / Sie erreichen uns: Mo. – Do. 9:00 – 15:30, Fr. 9:00 – 12:00 und nach Vereinbarung/ Internet: www.lur.schleswig-holstein.de / E-Mail: luebeck.poststelle@lur.landsh.de Zugang für verschlüsselte oder qualifiziert elektronisch signierte Dokumente über: poststelle@lur.landsh.DE-Mail.de oder über beBPo (§6 ERVV)</small></p>	



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Wallich</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Matthias Winkler - hvv [winkler@hvv.de] <b>Gesendet:</b> Freitag, 27. Mai 2022 15:29 <b>An:</b> 'Feldt' <b>Betreff:</b> B-Plan Aumühle 2, 1. Änderung - Verschickung vom 24.05.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Matthias Winkler Bereich Schienenverkehr/ Planung</p> <hr/> <p><b>Hamburger Verkehrsverbund GmbH</b> Steindamm 94   20099 Hamburg   Germany Telefon: 040/32 57 75 - 452   Fax: 040/32 57 75 - 820 E-Mail: <a href="mailto:winkler@hvv.de">winkler@hvv.de</a></p> <p>Geschäftsführung: Dietrich Hartmann, Anna-Theresa Korbutt Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill Amtsgericht Hamburg HRB 10 497   ID-Nr. DE 179 732 501</p> <p></p> <p></p> <p><i>Sog</i></p>	



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Wallich</b></p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">  </div> <p><b>Von:</b> Kai Kröger [kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de]  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 31. Mai 2022 14:25  <b>An:</b> Feldt  <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das e-werk Sachsenwald betreibt in Aumühle das Gasnetz und betreut im Auftrage der Gemeinde die Straßenbeleuchtungsanlagen.</p> <p>Das e-werk hat keine Anmerkungen zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  e-werk Sachsenwald GmbH</p> <p>i. V. Kai Kröger  Technischer Leiter</p> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: left;">  <p>Kai Kröger  e-werk Sachsenwald GmbH  Hermann-Körner-Str. 61- 63  21465 Reinbek</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Tel: 040 / 72737331  Fax: 040 / 72737340  <a href="mailto:kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de</a>  <a href="http://www.ewerk-sachsenwald.de">www.ewerk-sachsenwald.de</a></p> </div> </div> <hr/> <p><small>Geschäftsführer: Thomas Kanitz  Hermann-Körner-Str. 61- 63, 21465, Reinbek  Handelsregister LÜbeck HRB 1011 RE  USt-IdNr.: DE135005097</small></p> <p><small>Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie <a href="mailto:kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de</a> umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt e-werk Sachsenwald GmbH keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.</small></p> <p><b>Von:</b> Feldt &lt;<a href="mailto:feldt@bsk-moelln.de">feldt@bsk-moelln.de</a>&gt;  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 24. Mai 2022 12:46  <b>An:</b> <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a>; <a href="mailto:toeb.sh@bundesimmobilien.de">toeb.sh@bundesimmobilien.de</a>; <a href="mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de">T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</a>; <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de">koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de</a>; <a href="mailto:Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de">Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de</a>; <a href="mailto:Bauleitplanung@im.landsh.de">Bauleitplanung@im.landsh.de</a>; <a href="mailto:landesplanung@im.landsh.de">landesplanung@im.landsh.de</a>; <a href="mailto:taugustin@lksh.de">taugustin@lksh.de</a>; <a href="mailto:planungskontrolle@alsh.landsh.de">planungskontrolle@alsh.landsh.de</a>; <a href="mailto:Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de">Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@gmsh.de">bauleitplanung@gmsh.de</a>; <a href="mailto:toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de">toeb-beteiligung@lbeq.niedersachsen.de</a>; <a href="mailto:planung@hvv.de">planung@hvv.de</a>; <a href="mailto:planung@vhbus.de">planung@vhbus.de</a>; <a href="mailto:denkmalamt@ld.landsh.de">denkmalamt@ld.landsh.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@ihk-luebeck.de">bauleitplanung@ihk-luebeck.de</a>; <a href="mailto:bhenning@hwk-luebeck.de">bhenning@hwk-luebeck.de</a>; <a href="mailto:info@glv-rz.de">info@glv-rz.de</a>; <a href="mailto:r.radoy@abwasserverband-lbg.de">r.radoy@abwasserverband-lbg.de</a>; <a href="mailto:AG-29@LNV-sh.de">AG-29@LNV-sh.de</a>; <a href="mailto:Bund-sh@bund-sh.de">Bund-sh@bund-sh.de</a>; <a href="mailto:a.grotkopp@holsteinerwasser.de">a.grotkopp@holsteinerwasser.de</a>; Kai Kröger &lt;<a href="mailto:kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de</a>&gt;; <a href="mailto:m.mueller@awsh.de">m.mueller@awsh.de</a>; <a href="mailto:Dorit.dohrendorf@sh-netz.com">Dorit.dohrendorf@sh-netz.com</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@reinbek.de">bauleitplanung@reinbek.de</a>; <a href="mailto:heike.kramer@nabu-geesthacht.de">heike.kramer@nabu-geesthacht.de</a>; <a href="mailto:Luebeck.Poststelle@llur.landsh.de">Luebeck.Poststelle@llur.landsh.de</a>; <a href="mailto:info@waerme.hamburg">info@waerme.hamburg</a>  <b>Betreff:</b> Beteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei übersenden wir Ihnen die Unterlagen zu der o.a. Bauleitplanung in digitaler Form. Für eventuell auftretende Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p> <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzaу-Str. 70   24837 Schleswig</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt z.Hd. Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p></p> <p>Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle</p> <p>Ihr Zeichen: 621.41 GM 595785/ Ihre Nachricht vom: 24.05.2022/ Mein Zeichen: Aumühle-Bplan2-Änd1/ Meine Nachricht vom: 27.05.2021/</p> <p>Kerstin Orlowski kerstin.orlowski@alsh.landsh.de Telefon: 04621 387-29 Telefax: 04621 387-54</p> <p>Schleswig, den 03.06.2022</p> <p><b>Gemeinde Aumühle</b> <b>1. Änd. Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“</b> <b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b> Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Aumühle ausreichend berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Kerstin Orlowski</p> <p><small>Dienstgebäude: Brockdorff-Rantzaу-Str. 70, 24837 Schleswig   Telefon 04621 387-0   Telefax 04621 387-55   alsh@alsh.landsh.de   www.archaeologie.schleswig-holstein.de   E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente</small></p>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung					
<div style="text-align: center;">   <b>BUNDESWEHR</b> </div> <p> <small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr                      Fontainengraben 200 • 53123 Bonn</small>                      BSK Bau + Stadtplaner Kontor                      Mühlenplatz 1                      23879 Mölln                 </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">                       Eingang 16. Juni 2022                 </div> <p> <b>Nur per E-Mail</b>    fel@bsk-moelln.de                 </p> <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Aktenzeichen 45-60-00 / K-1-0443-22</td> <td>Ansprechperson Herr Sauer</td> <td>Telefon 0228 5504-4569</td> <td>E-Mail baldbwtoeb@bundeswehr.org</td> <td>Datum 14.06.2022</td> </tr> </table> <p><b>Anforderung einer Stellungnahme;</b></p> <p>Gemeinde Aumühle - Änd. BBP Nr. 2 "Kuhkoppel"</p> <p>Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 24.05.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 24.05.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                       BUNDESAMT FÜR                      INFRASTRUKTUR,                      UMWELTSCHUTZ UND                      DIENSTLEISTUNGEN DER                      BUNDESWEHR                 </div> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sauer</p> <p><small>Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BA UDBwT oeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).                      Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückschickt.</small></p> <p style="text-align: center; font-size: x-small;"><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <small>REFERAT INFRA I 3</small>  <small>Fontainengraben 200                      53123 Bonn                      Postfach 29 63                      53019 Bonn</small>  <small>Tel.+ 49 (0) 228 5504-4569                      Fax+ 49 (0) 228 55469-5763</small>  <a href="http://WWW.BUNDESWEHR.DE">WWW.BUNDESWEHR.DE</a>  <span style="background-color: #005596; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">INFRASTRUKTUR</span> </div>	Aktenzeichen 45-60-00 / K-1-0443-22	Ansprechperson Herr Sauer	Telefon 0228 5504-4569	E-Mail baldbwtoeb@bundeswehr.org	Datum 14.06.2022	
Aktenzeichen 45-60-00 / K-1-0443-22	Ansprechperson Herr Sauer	Telefon 0228 5504-4569	E-Mail baldbwtoeb@bundeswehr.org	Datum 14.06.2022		


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p> </p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG, Möllner Str. 42, 21493 Schwarzenbek</p> <p><b>Amt Hohe Elbgeest</b> Z.H. Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p></p> <p><b>Gemeinde Aumühle</b> <b>Bebauungsplan Nr. 2 „Kuhkoppel“, 1. Änderung ergänzt</b></p> <p>Guten Tag Frau Gade-Müller,</p> <p>vielen Dank für die Anfrage um Stellungnahme. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass die Mittelspannung in der Kuhkoppel bis 2027 ausgewechselt wird.</p> <p>Bitte beachten Sie außerdem, dass die Gasversorgung in dem angefragten Gebiet nicht durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass die Versorgung mit Elektrizität über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt, nicht über die e-werk Sachsenwald GmbH.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser <b>Merkblatt</b> „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a>. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungs-auskunft@sh-netz.com">leitungs-auskunft@sh-netz.com</a>.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>i.A. Rea Fabienne Steen</p> <p>Rea Fabienne Steen <small>Digital unterschrieben von Rea Fabienne Steen Datum: 2022.06.17 10:36:13 +02'00'</small></p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Schwarzenbek</p> <p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b> Möllner Str. 42 21493 Schwarzenbek <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a></p> <p><b>Ihr Ansprechpartner</b> Rea Fabienne Steen Administration T 0 41 51-88 04-23 14 <a href="mailto:rea-fabienne.steen@sh-netz.com">rea-fabienne.steen@sh-netz.com</a></p> <p><b>Datum</b> 21. April 2022</p> <p>Sitz: Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB 8122 PI</p> <p>Vorstand Malgorzata Cybulska Dr. Benjamin Merkt Stefan Strobl</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrats Matthias Boxberger</p>	

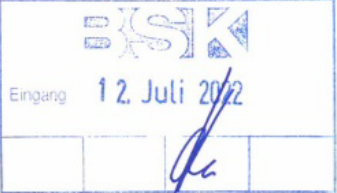
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="226 225 629 296"><b>Gewässerentwicklungsverband Bille</b></p> <p data-bbox="719 225 1055 336"><b>PRO GEWÄSSER</b> Wir kümmern uns</p> <p data-bbox="147 387 427 424">Gewässerentwicklungsverband Bille Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg</p> <p data-bbox="147 448 546 580"><b>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE</b> Frau Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p data-bbox="371 504 680 687"></p> <p data-bbox="730 387 1010 448">Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 99 E-Mail: info@glv-rz.de</p> <p data-bbox="730 453 1066 576">Bankverbindung: Kreissparkasse Hzgt Lauenburg BLZ: 230 527 50 Kto.-Nr.: 919 772 IBAN: DE91 2305 2750 0000 9197 72 BIC: NOLADE21RZB</p> <p data-bbox="730 584 1021 727">Sachbearbeiter: Frau Schellenberg Unser Zeichen: 40_II_0035_20.06.22 Ihr Zeichen: Durchwahl: 0 45 41 / 85 70 88 - 15 E-Mail: Schellenberg@glv-rz.de Datum: 20.06.2022</p> <p data-bbox="147 746 568 799"><b>Stellungnahme Gemeinde Aumühle 1. Änderung B-Plan Nr. 2 „Kuhkoppel“</b></p> <p data-bbox="147 879 394 906">Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p data-bbox="147 935 1003 1011">der Gewässerentwicklungsverband Bille verweist zu o.g B-Plan auf seine Stellungnahme vom 29.11.2021 (Az.: 40_II_0035_29.11.21). Diese behält inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p data-bbox="147 1066 394 1093">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="147 1118 181 1145">i.A.</p> <p data-bbox="170 1166 394 1270"> J. Schellenberg</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Schleswig-Holstein</b> Der echte Norden</p> <p><b>LBV.SH</b>  Schleswig-Holstein Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr</p> <p><b>Standort Lübeck</b></p> <p>Eingang: 22. Juni 2022</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 18.05.2022 Mein Zeichen: 46404-555.811-53-003 Meine Nachricht vom: 15.06.2021</p> <p>Frau Schubert Madlen.Schubert@LBV-SH.Landsh.de Telefon: 0451 371-2142 Telefax: 0451 371-2124</p> <p>16. Juni 2022</p> <p>nachrichtlich: Kreis Herzogtum Lauenburg Der Kreisausschuss - Bauamt - - Verkehrsaufsicht - Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg</p> <p>nachrichtlich per E-Mail an: Ref41-Bauleitplanung@wimi.landsh.de</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung - der Gemeinde Aumühle</b> ( erneute Beteiligung der TÖB gem. § 4a Abs. 3 BauGB )</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 2 (1. Änderung) der Gemeinde Aumühle bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplan vom 15.06.2021 mit dem Az: 46404-555.811-53-003 weiterhin berücksichtigt wird.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme von Kreisstraßen.</p> <p> Schubert</p> <p><small>Dienstgebäude: Jerusalemsberg 9, 23568 Lübeck   Telefon: 0451 371-2142   Telefax: 0451 371-2124   poststelle-luebeck@lbv-sh.landsh.de   www.lbv-sh.de</small></p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Wallich</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 23. Juni 2022 08:22 <b>An:</b> Feldt; 'Lena Lichtin' <b>Betreff:</b> WG: Beteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle - Stellungnahme IHK</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p><b>Von:</b> IHKLUB Bauleitplanung &lt;bauleitplanung@luebeck.ihk.de&gt; <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 22. Juni 2022 11:39 <b>An:</b> Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt; <b>Betreff:</b> [EXTERN] AW: Beteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Aumühle</p> <p><b>Gemeinde Aumühle</b> <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab</b> <b>hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB // Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // Mitteilung der Abwägungsergebnisse</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ramona Stangl Geschäftsbereichsassistentin   Standortpolitik</p> <hr/> <p>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck</p>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Wallich</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 23. Juni 2022 09:18 <b>An:</b> Feldt; 'Lena Lichtin' <b>Betreff:</b> WG: Stellungnahme, 1. Änd. des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Aumühle - HWK</p> <div data-bbox="696 311 954 464" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><p>Postmark: Eingang 23. Juni 2022 Handwritten signature: [illegible]</p></div> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p><b>Von:</b> Birgit Henning &lt;bhenning@hwk-luebeck.de&gt; <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 23. Juni 2022 09:06 <b>An:</b> Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt; <b>Betreff:</b> [EXTERN] Stellungnahme, 1. Änd. des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Aumühle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Birgit Henning Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik</p> <p>Handwerkskammer Lübeck Breite Straße 10/12</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <p><b>Von:</b> Koordinationisanfrage Vodafone Kabel Deutschland [koordinationsanfragen.de@vodafone.com] <b>Gesendet:</b> Freitag, 24. Juni 2022 13:56 <b>An:</b> feldt@bsk-moelln.de <b>Betreff:</b> Stellungnahme S01168457, VF und VFKD, Gemeinde Aumühle, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hü</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Amsinckstr. 59 * 20097 Hamburg</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor - Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01168457 E-Mail: <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a> Datum: 24.06.2022 Gemeinde Aumühle, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für das Gebiet: „Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Eichenweg, Am Hünengrab“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.05.2022.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li></ul> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> 	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg</p> <p>Bürgermeister der Gemeinde Aumühle</p> <p><u>über</u></p> <p>Amtsdirktorin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p><u>nachrichtlich</u> als E-Mail Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration u. Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 527 – Städtebau, Ortsplanung u. Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Thiessen Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-434 E-Mail: thiessen@kreis-rz.de Mein Zeichen: 31.26.1-0035.2 Datum: 27.06.2022</p> <p></p> <p><b>Bebauungsplan Nr.2, 1. Änderung der Gemeinde Aumühle hier: Stellungnahme gemäß § 4a(3) Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Bericht vom 18.05.2022 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen und Hinweise:</b></p> <p><u>Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz (Herr Möller, Tel.: - 431)</u></p> <p><b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><u>Festsetzung Nr. 2.1</u> „Mit jedem Bauantrag und / oder Bauanzeige ist ein Höhenplan mit den tatsächlichen Geländehöhen des Ursprunggeländes vorzulegen. Dieser Höhenplan ist von einem Vermessungsbüro, das die Richtigkeit der Angaben verbindlich bescheinigt, anzufertigen. Dieses Vermessungsbüro hat auch die mittlere Geländehöhe des betroffenen Grundstücks verbindlich zu ermitteln.“</p> <p>Der § 9 BauGB bietet für diese Anforderung keine geeignete Ermächtigungsgrundlage.</p> <p><u>Festsetzung Nr. 2.3</u></p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>„Die Dachneigung des Daches eines Staffelgeschosses beträgt maximal 25° ,“</p> <p>Der Neigungswinkel eines Daches kann in einem Bebauungsplan nicht durch planerische Festsetzungen vorgeschrieben werden (Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 11.05.2000, Az.: BVerwG 4 C 14.98)</p> <p><u>Festsetzung Nr. 5</u> Mit Gewerblichen Antennenanlagen ist wahrscheinlich eine Mobilfunkanlage gemeint. Für die Einordnung als gewerbliche Nutzung ist unbeachtlich, ob eine Mobilfunkanlage mit einer anderen baulichen Anlage verbunden und damit bautechnisch zu einer "Nebenanlage" wird. Die bautechnische Verbindung ändert den Charakter der gewerblichen Nutzung der Mobilfunkanlage nicht. Vielmehr bleiben ggf. beide Nutzungen Hauptnutzungen (BVerwG, 03.12.1992 4 C 27/91). Es handelt sich um eine nicht störende gewerbliche Nutzung (BayVGH, 02.08.2007 –1 BV 05.2105).</p> <p>Sind Mobilfunkanlagen Hauptanlagen, richtet sich ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die Baugebietsfestsetzungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO enthalten, danach, ob sie im jeweiligen Gebietstypus allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>In Gebieten, für die ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt ist, sind auch nicht störende Gewerbebetriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, so dass Hauptanlagen des Mobilfunks nur im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Eine Festsetzung hierüber erübrigt sich meiner Einschätzung.</p> <p><u>Festsetzung Nr. 6</u> Bei den Aufschüttungen und Abgrabungen muss es sich um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handeln, die nicht im Zusammenhang z. B. mit einem Bauvorhaben stehen. In diesem Fall ist eine Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung, evtl. verbunden mit einer Angabe der Höhenlage nach Abs. 3, erforderlich. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 94)</p> <p>Das Ziel, Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen zu untersagen, kann nicht mit bauplanerischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO erreicht werden. Für ein entsprechendes Verbot ergibt sich aus diesen Vorschriften keine Ermächtigungsgrundlage. Regelungen über derartige Maßnahmen unterfallen vielmehr dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht als Gefahrenabwehrrecht. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach den Voraussetzungen des § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO SH verfahrensfreie bauliche Anlagen (siehe auch OVG Niedersachsen, Urteil vom 13.05.2022 Rd. Nr. 2c – 1 KN 62/20).</p> <p><u>Festsetzung Nr. 7</u> Verweist eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber jedoch sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Dabei reicht es aus, wenn sich entweder aus dem Bebauungsplan selbst oder aus der Bekanntmachung ergibt, wo die Vorschriften eingesehen werden können.</p> <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><u>Festsetzung Nr. 1</u> Durch das Wort „möglichst“ handelt es sicher eher um einen Hinweis, als um eine Festsetzung.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><u>Festsetzung Nr. 1.1</u> Die Frage zur Anrechenbarkeit des Baulandes ist in der Literatur bzw. Rechtsprechung geklärt und es bestehen erhebliche Zweifel, dass dies über eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden kann.</p> <p>Die Fläche, die ein „in zweiter Reihe“ gelegenes Baugrundstück („Hinterliegergrundstück“) an die öffentliche Verkehrsfläche anbindet, wird auch dann nicht angerechnet, wenn sich die Zufahrt nicht auf einem eigenen Buchgrundstück befindet oder zu dem an die Straße grenzenden „Vorderliegergrundstück“ gehört, sondern Teil des Baugrundstücks im grundbuchrechtlichen Sinn ist („Hammergrundstück“). Die Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück selbst zählen hingegen zum Bauland. Kommentar König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage 2003, § 19, Rd. Nr. 13b</p> <p>Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks der Beigeladenen (Flurstück ...) ist unter Mitrechnung des Wohnhauses [83,27 m²], der Terrasse [18,00 m²] und des Stellplatzes [24,10 m²] zu ermitteln (§ 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO). Die sich danach ergebende Gesamtfläche [125,37 m²] ist in Relation zu der "im Bauland" liegenden Fläche des Baugrundstücks zu setzen. Dabei ist die Zufahrt nicht zu berücksichtigen, weil diese bei einem "Hammergrundstück" der vorliegenden Art nicht zum "Bauland" i. S. d. § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO gehört (vgl. König, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2014, § 19 Rn. 21). Die (verbleibende) Fläche des Baugrundstücks beträgt danach [18 m x 20 m =] 360 m². Daraus ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,34825 (siehe Schleswig-Holsteinisches OVG, Beschluss vom 11.04.2018 - 1 MB 2/18)</p> <p><u>Festsetzung Nr. 6</u> „Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind grell-bunte Farbtöne unzulässig.“</p> <p>Örtliche Bauvorschriften müssen klar, bestimmt und möglichst konkret sein. Eine gesetzliche Ermächtigung zur Vornahme belastender Verwaltungsakte muss u.a. auch nach dem Gegenstand der Regelung so hinreichend bestimmt sind, dass die Eingriffe einerseits für den Betroffenen in gewissem Umfang vorhersehbar und berechenbar werden und andererseits richterlich nachgeprüft werden können. Bei dem vorgenannten Teil der Vorschrift lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit entnehmen, welche Farbtöne zulässig und welche Farbtöne ausgeschlossen sein sollen. Die Einhaltung der Anforderungen des aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Bestimmtheitsgrundsatzes ist mehr als fraglich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Ulrike Thiessen</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg</p> <p>Bürgermeister der Gemeinde Aumühle</p> <p><u>über</u></p> <p>Amtsleiterin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p><u>nachrichtlich</u> als E-Mail Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration u. Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 527 – Städtebau, Ortsplanung u. Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Thiessen Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-434 E-Mail: thiessen@kreis-rz.de Mein Zeichen: 31.26.1-0035.2 Datum: 04.07.2022</p> <p></p> <p><b>Bebauungsplan Nr.2, 1. Änderung der Gemeinde Aumühle hier: Stellungnahme gemäß § 4a(3) Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, meine Stellungnahme vom 27.06.2022 ergänze ich wie folgt:</p> <p><u>Brandschutz</u> (Herr Hack Tel.: -503)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.</li><li>2. Für Gebäude oder Gebäudeteile die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind ist zu prüfen ob besondere Maßnahmen wie z.B. Nachweis Löschwasser oder Aufstellflächen für die Feuerwehr (abwehrender Brandschutz) erforderlich sind.</li><li>3. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.</li></ol>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="174 272 1010 344">4. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.</p> <p data-bbox="141 395 371 445">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="141 539 342 563">Gez. Ulrike Thiessen</p>	