

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/061/2017	AZ:	19.04.2017
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bebauungsplan Nr. 11a für das Gebiet: "Südlich des Fußweges zw. Bürgerstraße und Ernst-Anton-Straße mit dem Grundstück der Schule/KiTa/Hort, Fußweg von der Sachsenwaldstraße zur Schule, Teilstück des Waldes südlich des Sportplatzes, nordöstlich Schwarzer Weg, südöstlich Bürgerstraße"</b> <b>- Sachstandsbericht -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.05.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung

## **Sachverhalt:**

Zwischenzeitlich gibt es mit der unteren Forstbehörde ein Einvernehmen über den Standort des Pfadfinderhauses und die Ausweisung des Waldabstandsstreifens als Grünfläche und nicht als Gemeinbedarfsfläche.

Da es zwischen der Gemeinde Aumühle und dem Eigentümer des Schwarzen Weges noch keine endgültige Entscheidung über die Konditionen zur Übertragung des Schwarzen Weges gibt, ist eine weitere Planung von Varianten der Stellplatzanlage nicht zielführend.

**Die Klärung der Art der Zuwegung, ob über den Schwarzen Weg oder über das Gemeindegrundstück, ist eine elementare Voraussetzung für die weitere Planung. Dies gilt auch für die Grundsatzentscheidung der Gemeinde über die Anzahl der Parkplätze.**

Für die Stellplatzanlage ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig, weil sich diese im Umgebungsschutzbereich des Denkmals Schule befindet. Da die untere Denkmalschutzbehörde eine Art von Baumkulisse fordert, müssen im Bebauungsplan Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Hierfür muss aber die ungefähre Variante bekannt sein, die umgesetzt werden soll. Bei einem Ortstermin wurde ersichtlich, dass die Baumgruppe südlich des Spielplatzes die Anforderungen der Denkmalschutzbehörde zum Erhalt der Baumkulisse erfüllen würde.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt den Sachverhalt zum Bebauungsplan Nr. 11 a für das Gebiet: "Südlich des Fußweges zw. Bürgerstraße und Ernst-Anton-Straße mit dem Grundstück der Schule/KiTa/Hort, Fußweg von der Sachsenwaldstraße zur Schule, Teilstück des Waldes südlich des Sportplatzes, nordöstlich Schwarzer Weg, südöstlich Bürgerstraße" zur Kenntnis.

**Anmerkung:**

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

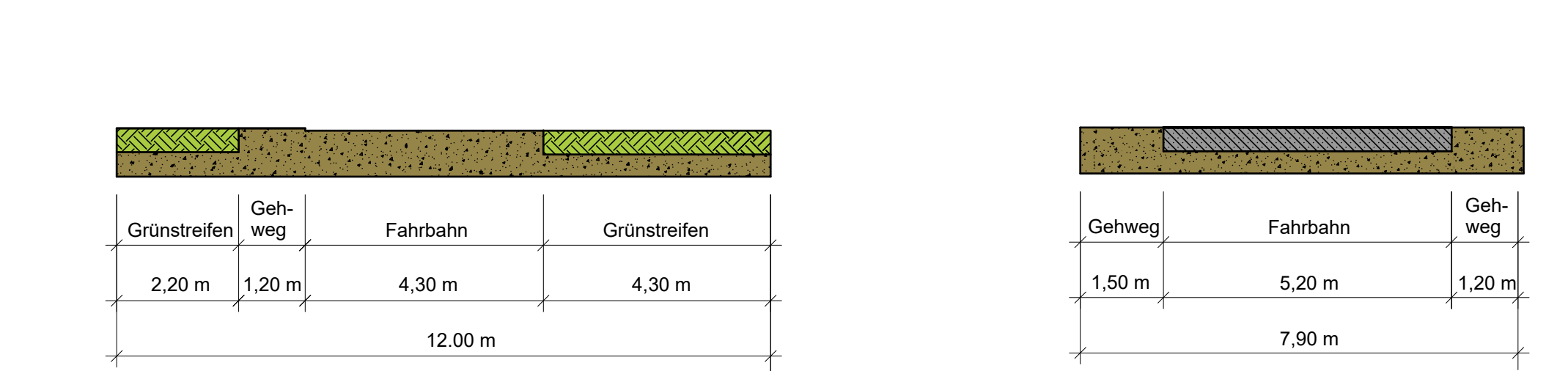
**Anlage/n:**

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

# PLANZEICHNUNG - TEIL A



STRASSENPROFILE (nicht bindend)  
M 1:100



Schnitt A - A  
Schwarzer Weg

Schnitt B - B  
Bürgerstraße

# ZEICHENERKLÄRUNG

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
-----------	------------------------	------------------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>GRZ 0,25</b>	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>GGH 9,50 m</b>	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.1)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>35° - 48°</b>	Dachneigung	§9(4) BauGB

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Nur Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Hauptftrichtung	§9(1)2 BauGB

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

	Flächen für den Gemeinbedarf	§9(1)5 BauGB
	Schule	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten	
	Pfadfinder	

**VERKEHRSLÄCHEN**

	Straßenverkehrsflächen	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB

**GRÜNFLÄCHEN**

	Grünfläche / öffentlich	§9(1)15 BauGB
--	-------------------------	---------------

**FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

	Flächen für Wald	§9(1)18b BauGB
--	------------------	----------------

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

	Erhaltung von Bäumen (Übersicht, Konzentrisch)	§9(1)25a/b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger	§9(1)21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11a	§9(7) BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Waldabstand	§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB
	Kulturdenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen	§8DSchG/§9(6) BauGB

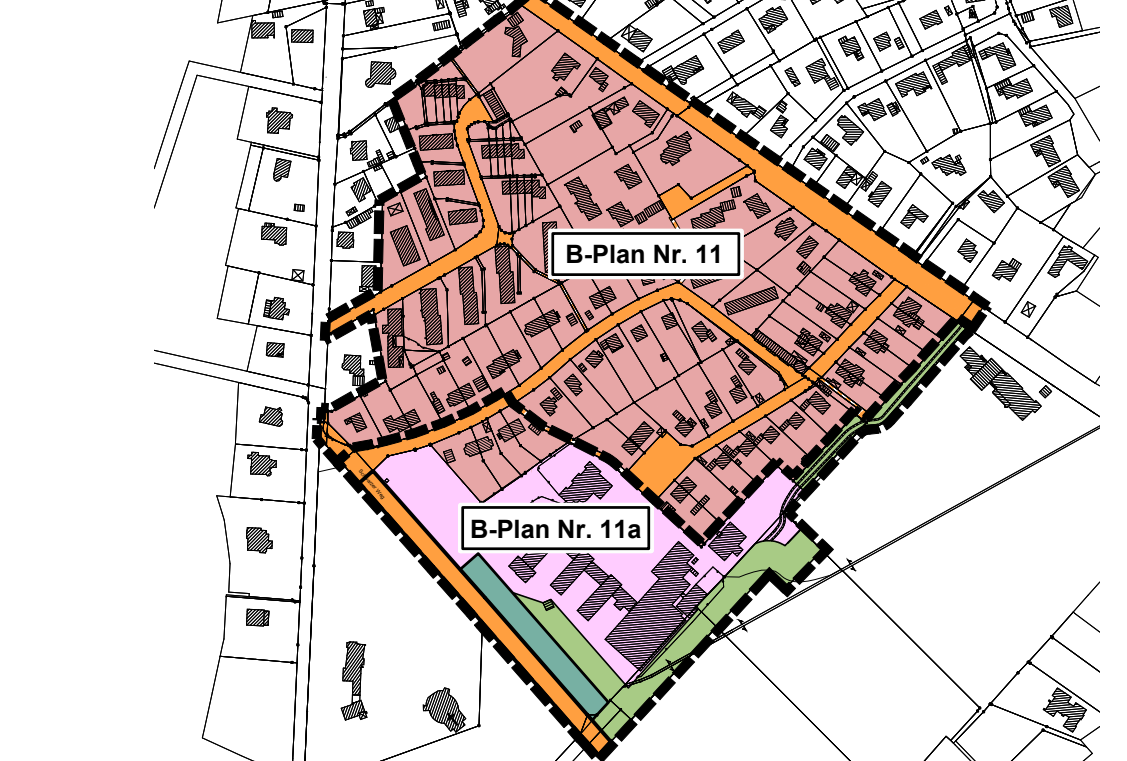
**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

	Waldabstand	§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB
	Kulturdenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen	§8DSchG/§9(6) BauGB

**III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
	Bemaßung	20,00

ÜBERSICHT DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.11 UND NR.11a



# TEXT - TEIL B

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, § 4 Abs.3 BauNVO,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auszuschließen sind, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

2.1 Die festgesetzte max. Gesamtgebäudehöhe (oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches), bezogen auf die mittlere Geländeöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, darf nicht überschritten werden.

**3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

3.1 Als Außenwandgestaltung sind Verblendenmauerwerk, Wandputz, Holzverkleidungen und Fachwerk mit geputzten Gefachen, aber auch mit ausgemauerten Gefachen, zulässig.

3.2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 35° - 48° zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben. Für rückwärtige Anbauten der Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 60 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer zulässig. Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche als 60 m² haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

3.3 Dachdeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

3.4 Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind nur helle Farbtöne zulässig.

3.5 Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz bis zu einer Gesamtneststellplatzfläche von 15 m² vorzusehen.

3.6 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

3.7 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mit 1,50 m und 3,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Carports dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sind in diesen v. g. Anlagen Abstellräume vorhanden, dann gilt, dass diese auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

3.8 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

3.9 Der Abstand der vorderen Fassadenseite der Wohngebäude zur Straßenbegrenzungslinie hin darf maximal 10 m betragen.

3.10 Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

3.11 Gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) ist auf dem Gelände des Pfadfinderhauses, im Bereich des Waldbestandes, der Gebrauch von Feuer (Lagerfeuer) unzulässig.

**4. GRÜNORDERNSICHE MASSNAHMEN**

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)  
**Einzelbäume**  
Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich ist die Baumschutzscheidung der Gemeinde Aumühle anzuwenden.  
*Öffentliche Grünfläche am "Schwarzen Weg"*  
Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft als überwiegend mit standortheimischen Laubbäumen bestandene Fläche zu erhalten (Fachgerechter Schutz und Pflege der Bäume: siehe Begründung).

4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)  
**Bodenschutzmaßnahmen**  
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusichern (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens, fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung).

**Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**  
Siehe Niederschlagswasserbeseitigungsatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)  
**Baumpflanzungen auf den Grundstücken**  
Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m² ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen (Gehölzart, Pflanzung und Pflanzzeit siehe Begründung).

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)  
**Niederflächen**  
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Bei Stellflächen, Zufahrten etc. sind mind. 25% der Fläche wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflächigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

**5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN**

5.1 Vermeidungsmaßnahmen  
**Fledermäuse**  
Das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten erfolgt außerhalb der Quartierzeiten. Es ist wie folgt zulässig:  
Gebölze bis 20 cm Durchmesser: Oktober bis Februar  
Gebölze 20 - 50 cm Durchmesser: Dezember bis Februar  
Gebölze > 50 cm Durchmesser:  
Zur Ermittlung von tatsächlich vorhandenen Winterquartieren erfolgt unmittelbar vor der Fällung eine fachlich qualifizierte endoskopische Untersuchung (mit Baumkletterer oder Leiter) der potenziellen Höhlenbäume. Sollte hier ein Winterbestand vorhanden sein, ist die Fällung zu diesem Zeitpunkt unzulässig. Sie darf erst dann durchgeführt werden, wenn die Höhle nicht mehr genutzt wird (etwa ab Anfang April). Alternativ kann auch schon Ende September / Anfang Oktober vor Beginn der Überwinterungsphase eine Untersuchung stattfinden und bei Negativnachweis die Höhlen/-en z.B. mit Drahtgeflecht verschlossen werden. Dies betrifft im Prinzip alle potenziellen Höhlenbäume (Gebölze mit einem Stammdurchmesser > 50 cm in Höhe einer Höhlung).

**Vogelarten**  
Eingriffe in Gehölzbestände sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September.

**Haselmaus**  
Der Gehölzbestand kann potenziell von der Haselmaus als Nahrungsraum genutzt werden. Das Fällen von Bäumen ist daher nicht vor dem 01.12. durchzuführen.  
Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung sowie Überprüfung zur Haselmaus nachgewiesen wird, dass keine Nutzung der Bäume erfolgt (Negativnachweis), ist die Fällung von Oktober bis Februar möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion  
**CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) 1a:**  
**Fledermausquartiere für Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen**  
Anbringen von 10 Fledermauskästen an Bäumen: 10 Stk. Fledermaushöhle 14 mm Einflug  
**CEF-Maßnahme 1b:**  
**Fledermausquartiere für Fledermäuse mit Quartieren auch an Gebäuden**  
Anbringen von 4 Fledermausspaltenkästen an Gebäuden oder Bäumen: 2 Stk. Großraumhöhle, 2 Stk. Spaltenkästen

5.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen  
**Gehölzausgleich für Gehölzbrüterarten**  
Die artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation kann zum Waldausgleich im Verhältnis mind. 1:1 erbracht werden. Die Maßnahme kann zur Kompensation der Verluste von Lebensstätten gehölzbrütender Vogelarten im Sinne des Artenschutzes angerechnet werden.  
**Nisthilfen für Gehölzvogel**  
Anbringen von Nistkästen für Höhlen-/Nischenbrüter der Bäume  
Aufhängen von Nistkästen an Bäumen: 12 Stk. Meisenkästen, 7 Stk. Nischenkästen, 5 Stk. Höhlenbrüterkästen  
**Anbringen von Nistkästen für Eulen und Trauerschnäpper**  
Aufhängen von 2 Nistkästen an geeigneten Standorten an älteren Bäumen ohne stärkere Störungen: 2 Stk. Waldohreulenkästen, 1 Stk. Trauerschnäpper

5.4 Minimierungsmaßnahmen  
Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtmissionen sollte im Rahmen der weiteren Planung bei der Konkretisierung von Parkplatz-, Straßen- und Außenbeleuchtung dieser Aspekt berücksichtigt werden. Lichtquellen sollten nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe vorgesehen werden, um unnötige Abstrahlungen zu vermeiden. Auch Gebäudebeleuchtung sollte am Pfadfindergebäude, sofern erforderlich, nach unten ausgerichtet werden. Ggf. denkbar sind auch temporäre Beleuchtungen in Teilbereichen z.B. durch Bewegungsmelder. Bei der Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Natrium-dampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmodulen.

**6. EXTERNER AUSGLEICH**  
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe; Waldumwandlung - 14.435 m² Neuwaldbildung sowie 5.800 m² Gehölzausgleich als artenschutzrechtliche Kompensation für Gehölzbrüterarten, durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Die artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation kann mit dem Waldausgleich erbracht werden. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde Aumühle, für das Gebiet "Südlich des Fußweges zwischen Bürgerstraße und Ernst-Anton-Straße mit dem Grundstück der Schule / Kita / Hort, Fußweg von der Sachsenwaldstraße zur Schule, Teilstück des Sportplatzes, nordöstlich Schwarzer Weg, südöstlich Bürgerstraße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

**VERFAHRENSHINWEIS:**  
Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. bis
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr; dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Schwarzenbek, den Siegel - ÖBVI Boysen -

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

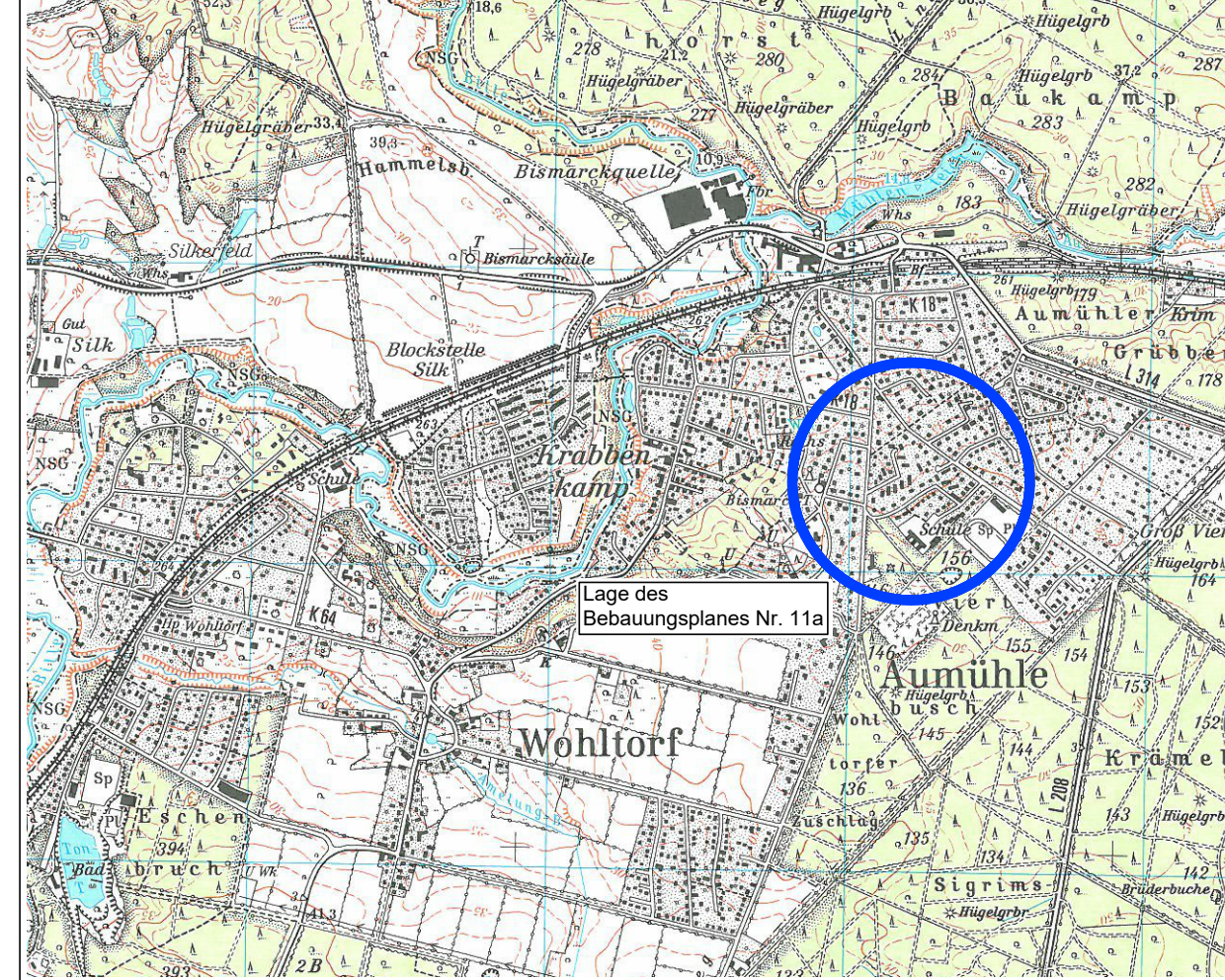
Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11a durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erdsuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Übersichtskarte 1 : 25000



**SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE**  
**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11a**  
für das Gebiet  
"Südlich des Fußweges zwischen Bürgerstraße und Ernst-Anton-Straße mit dem Grundstück der Schule / Kita / Hort, Fußweg von der Sachsenwaldstraße zur Schule, Teilstück des Waldes südlich des Sportplatzes, nordöstlich Schwarzer Weg, südöstlich Bürgerstraße"

Stand: Dezember 2016  
Marz 2017  
April 2017

Planungsbüro:

