

# Gemeinde Aumühle

## Öffentliche Niederschrift

### Sitzung Nr. 18 / 2023 - 2028 des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 26.11.2025

**Sitzungsbe-  
ginn:** 20:00 Uhr

**Sitzungsende:** 22:22 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus Aumühle, Bismarckallee 21, 21521 Aumühle

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Reno Bastian

##### Mitglieder

Markus Westphalen

Vertretung für: Dr. Eckard Jantzen

Volker Johannsen

Thomas Steinberg

Vertretung für: Horst-Peter Krüger-  
Herbert

Axel Mylius

Dr. Andrea Nigbur

Julia Wild

##### vom Amt Hohe Elbgeest

Christine Gade-Müller

Marius Kuczera

##### Protokollführung

Bianca Briesenick

##### Gäste

Knut Suhk

#### Abwesend

##### Mitglieder

Dr. Eckard Jantzen

entschuldigt

Horst-Peter Krüger-Herbert

entschuldigt

## Tagesordnung:

### Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung
- 4 Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)
- 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 14.10.2025
- 6 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 7 Bau-Turbo  
Aktuelle Änderungen des Baugesetzbuches
- 8 Planungsanzeige für eine Bebauung des Bereiches zwischen der "Schönningstedter Straße" und der Straße "Am Mühlenteich"
- 9 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet: "Müllerkoppel"  
(das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15)  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Anbau eines Abstell- und Hobbyraumes  
Sachsenwaldstraße 47a
- 11 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung  
Am Schloßteich 1
- 12 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bauvorbescheidsantrag zum Neubau eines Einzelhauses  
Pflingstholzallee 3a

- 13 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Umbau und energetische Sanierung eines  
Einzelhauses mit 2 WE  
Kuhkoppel 9
- 14 Anfragen und Mitteilungen

### **Öffentlich**

- 17 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung  
gefassten Beschlüsse

### **Protokoll:**

#### **Öffentlich**

---

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

---

Ausschussvorsitzender Reno Bastian eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

---

#### **Zu TOP 2 Einwohnerfragestunde**

---

Es werden keine Fragen gestellt.

---

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

---

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

---

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

---

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für die nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkte

- 15 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Eichhörnchenweg 14  
Rechtsangelegenheiten
- 16 Anfragen und Mitteilungen (nichtöffentlich)

auszuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	5	0	2

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 5      Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der  
Sitzung vom 14.10.2025**

---

Es werden keine Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift beantragt. Sie ist damit genehmigt.

---

**Zu TOP 6      Bericht des Ausschussvorsitzenden**

---

Ausschussvorsitzender Reno Bastian hat keine Punkte für die Berichterstattung.

---

**Zu TOP 7      Bau-Turbo** **12/126/2025**  
**Aktuelle Änderungen des Baugesetzbuches**

---

Frau Gade-Müller berichtet:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sogenannter Bau-Turbo) wurde am 27.10.25 beschlossen und ist seit dem 30.10.2025 rechtswirksam. Es gilt vorerst bis zum 31.12.2031. Das Gesetz soll den Bau von Wohnungen vereinfachen und beschleunigen. Hierfür wurde das BauGB geändert. Es sind noch nicht alle Fragen geklärt, wie die rechtliche Handhabe (Praxis) für die Gemeinden und Bauaufsichten umgesetzt werden soll.

Der Bau-Turbo kann nur für die Schaffung von **zusätzlichen** Wohneinheiten durch Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, Abweichungen vom Einfügensefordernis nach § 34 Abs. 3b BauGB oder Abweichungen vom Bauplanungsrecht nach § 246e BauGB genutzt werden.

Die Genehmigungsfähigkeit besteht nur im Einvernehmen mit der Gemeinde. Hierbei wird das gemeindliche Einvernehmen durch die Bezeichnung „gemeindliche Zustimmung“ nach § 36a BauGB ersetzt.

---

**Zu TOP 8      Planungsanzeige für eine Bebauung des Bereiches** **12/123/2025**  
**zwischen der "Schönningstedter Straße" und der**  
**Straße "Am Mühlenteich"**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Unterlagen der Planungsanzeige für eine Bebauung des Bereiches zwischen der „Schönningstedter Straße“ und der Straße „Am Mühlenteich“ zur Kenntnis und bittet das Amt um Weiterleitung an die

Landesplanung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 9      2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet: "Müllerkoppel"**

**(das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15)**

**12/065/2025-1**

**- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

**- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

---

Im Bauausschuss entsteht eine rege Diskussion über die Festsetzung der zukünftigen Firsthöhe der Gebäude. Es wird ein Antrag gestellt, dass die zukünftige Firsthöhe 10,0 m betragen soll.

**Beschluss 1:**

Im Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die Firsthöhe der Gebäude 10,0 m betragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
6	1	5	0

Aufgrund des § 22 GO war Dr. Andrea Nigbur von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen. Sie war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Damit bleibt es bei einer Firsthöhe von 8,50 m.

**Beschluss 2:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Müllerkoppel“ (das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee

Nr. 15) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen von der Gemeindevertretung Aumühle gebilligt.

4. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung auf elektronischen Weg zu benachrichtigen.

Für die Veröffentlichung im Internet sind der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 4a Abs. 3 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet unter [www.aumuehle.de](http://www.aumuehle.de) in der Rubrik Bauleitplanung – Bauleitpläne in der Auslegung einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Zusätzlich können die Unterlagen im Amt Hohe Elbgeest, Bauamt, Zimmer 34, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, während folgender Sprechzeiten: Montag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

Die erneute öffentliche Auslegung soll über einen Zeitraum von 2 Wochen erfolgen. Stellungnahmen können nur zu den ergänzten / geänderten Teilen abgegeben werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
6	4	2	0

Aufgrund des § 22 GO war Dr. Andrea Nigbur von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen. Sie war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

---

#### **Zu TOP 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

##### **Anbau eines Abstell- und Hobbyraumes**

**12/119/2025**

##### **Sachsenwaldstraße 47a**

---

Die Antragsunterlagen sind unvollständig bzw. fehlerhaft. Seitens der Bauaufsicht wurden Unterlagen nachgefordert (GRZ-Berechnung), welche aber noch nicht vorliegen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Anbau eines Hobby- und Abstellraumes an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück „Sachsenwaldstraße 47a“.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 11 Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung**

**12/125/2025**

**Am Schloßteich 1**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 Abs. 2 und 4 BauGB für die Nutzungsänderung des Gebäudes von der Nutzung als Büro in eine Wohnnutzung auf dem Grundstück „Am Schloßteich 1“.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 12 Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

**Bauvorbescheidsantrag zum Neubau eines Einzelhauses**

**12/131/2025**

**Pfingstholzallee 3a**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Neubau eines Einzelhauses auf dem Grundstück „Pfingstholzallee 3a“. Die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich der GFZ sind im Baugenehmigungsverfahren für den Neubau und Bestandsgebäude nachzuweisen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung für den Abriss des Bestandsgebäudes zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

---

**Zu TOP 13 Bau- und Grundstücksangelegenheiten****Umbau und energetische Sanierung eines Einzelhauses mit 2 WE****12/136/2025****Kuhkoppel 9**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Umbau und die energetische Sanierung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Kuhkoppel 9“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für den Umbau und die energetische Sanierung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Kuhkoppel 9“ zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
5	5	0	0

Aufgrund des § 22 GO waren die Herren Johannsen und Steinberg von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen. Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

---

**Zu TOP 14 Anfragen und Mitteilungen**

---

Folgende Fragen/Mitteilungen werden gestellt:

- a) Ein Bürger stellt fest, dass Aumühle nicht mehr das ist, was es nach seiner Meinung früher einmal war.  
Die neuen Häuser in der Bergstraße und Bleicherstraße sind riesig und die Nachbarn gucken gegen Steinwände.
- b) Frau Gade-Müller äußert sich zu der Anfrage von Herrn Mylius aus der letzten Bauausschusssitzung, was unter der Gebietsausweisung im F-Plan „Sonderbaufläche Verwaltung Fürst Bismarck“ zu verstehen ist.  
In der Begründung des Flächennutzungsplanes gibt es dazu leider auch keine ausführenden Erläuterungen, was sich die damalige Gemeinde darunter vorgestellt hat, so dass ihrerseits die Frage nicht hinreichend beantwortet werden kann.
- c) Frau Gade-Müller informiert, dass die Stadt Reinbek die Gemeinde erneut am Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Haidrath“ beteiligt. Bisher hat sich die Gemeinde nicht in ihren Interessen berührt gesehen. Es gibt u.a. ein neues Lärmgutachten, aber aufgrund der großen räumlichen Entfernung zu Aumühle wird auch weiterhin keine Beeinträchtigung gesehen.

**Öffentlich**

---

**Zu TOP 17    Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

Es wurden im nichtöffentlichen Teil keine Beschlüsse gefasst.

---

Vorsitz

---

Protokollführung