

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/080/2017	AZ: 22.05.2017	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: "Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Informationsveranstaltung Einwohnerversammlung -		
Beratungsfolge:		
Datum 08.06.2017	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Vorberatung

Sachverhalt:

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom 19.12.2016 bis zum 27.12.2016 bekanntgemacht. Der Plan hat dann vom 03.01.2017 bis zum 17.01.2017 öffentlich ausgelegen.

Für den großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind relativ wenige Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Eine Ursache hierfür könnte der Bekanntmachungs- und Auslegungszeitraum über die Weihnachtsfeiertage sein. Dieser Termin musste damals so gewählt werden, weil der Satzungsbeschluss des parallel ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 11a bis Februar 2017 angestrebt war, um Bäumfällungen bis Ende Februar durchführen zu können. Zur besseren Beteiligung der Öffentlichkeit wird seitens des Fachdienstes Planen und Bauen die Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Bürger zum Bebauungsplan Nr. 11 vorgeschlagen. Diese sollte vor der nächsten öffentlichen Auslegung stattfinden.

Die erneute öffentliche Auslegung kann erst dann durchgeführt werden, wenn der Standort der neu anzulegenden Stellplätze im Weidenstieg geklärt ist. Die Machbarkeit einer neuen Standortidee wird bei einem Ortstermin im Juni geprüft.

Die vorläufige Beratung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde bereits im Bauausschuss am 14.02.2017 vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet: "Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16" abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil des Beschlusses ist, geprüft.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle beschließt zur besseren Beteiligung der Öffentlichkeit eine Informationsveranstaltung für die Bürger zum Bebauungsplan Nr. 11 zu veranstalten.

Anmerkung:

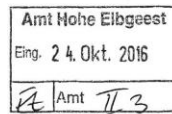
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

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

Anregungen von Personen Nr. 1

Abwägungsvorschlag



An den Bauausschuss der Gemeinde Aumühle
Antrag auf Erweiterung des Baufensters

Aumühle, 20.10.2016

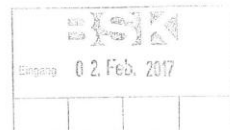
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte eine Erweiterung des Baufensters auf meinem Grundstück um 4m Richtung Bürgerstraße beantragen.

Ich möchte eventuell einen kleinen altersgerechten Bungalow auf meinem Grundstück bauen.

Bitte berücksichtigen Sie diesen Wunsch bei der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen



Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die Baugrenze wird in Richtung Bürgerstraße um 4 m erweitert.
(Anmerkung:
Die gleiche Erweiterung wird für das Grundstück Sachsenwaldstraße16 durchgeführt).

Anregungen von Personen Nr. 2

Abwägungsvorschlag


19. Jan. 2017
Bebauungsplan Nr. 11, Aumühle

Amt Hohe Elbeest

FD Planung und Bauen
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

16. Januar 2017

Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11

- Sondersituation der Gemeindesiedlung am Weidenstieg 2-38 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Erbbauberechtigter der beiden o.g. Reihenhausgrundstücke Weidenstieg 20 und 22 in Aumühle, welche im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 11 liegen. Insofern bin ich von diesem Planungsprozess betroffen und möchte dazu wie folgt Stellung nehmen:

Der Planung liegt vereinfachend das Ziel zu Grunde, die gegenwärtige Siedlungsstruktur zu bewahren und zukünftigen Entwicklungen einen definierten Rahmen zu geben. Für die in den Jahren 1957/58 als „Neue Gemeindesiedlung Aumühle“ errichtete Sozialwohnsiedlung entlang des Weidenstiegs bedeutet das in der Konsequenz des vorgelegten Planungsentwurfs, minderwertige Wohnverhältnisse auf Dauer festzuschreiben und damit nicht zuletzt Gemeindevermögen zu entwerten.

Warum komme ich zu dieser Einschätzung?

Der Siedlungsbau am Weidenstieg diente der schnellen und einfachen Unterbringung hilfsbedürftiger Bevölkerungsgruppen Ende der 1950er Jahre. Es wurden kleinteilige Mietwohnungen u.a. für Rentner, aber auch kleine Reihenhäuser zum Privatbesitz nach dem Konzept der sog. Reichsheimstätte errichtet. Ihre bauliche Qualität entspricht auch nach den damaligen Maßstäben nur sehr einfachem Standard. Konkret verweise ich auf die Reihenhausergruppen, deren räumlichen Verhältnisse äußerst beengt sind und die bereits heute nicht mehr den Vorstellungen von zumindest durchschnittlichem Wohnraum genügen. Es gibt lediglich einen Aufenthaltsraum von hinreichender Dimension – das Wohnzimmer. Im Obergeschoss, wo die Schlafzimmer liegen, beträgt die lichte Raumhöhe nur noch 2,30 m und einer der beiden Räume ist nicht einmal abgetrennt, sondern gleichzeitig der Zugang zur Treppe in den Dachspitz. In der Bauzeit hat man diesen Durchgangsraum wohl für Kinder als geeignet betrachtet. Unter dem kaum gedämmten Dach wurde seinerzeit eine weitere Wohnfläche ausgewiesen, die selbst in der Raummitte eine lichte Höhe von gerade einmal 2,00 m erreicht. In Summe kommt jedes der Reihenhäuser so auf 69 qm, wovon allein 10 qm auf den als Wohnraum untauglichen Spitzboden entfallen. Für eine Familiennutzung sind diese Gebäude kaum noch akzeptabel.

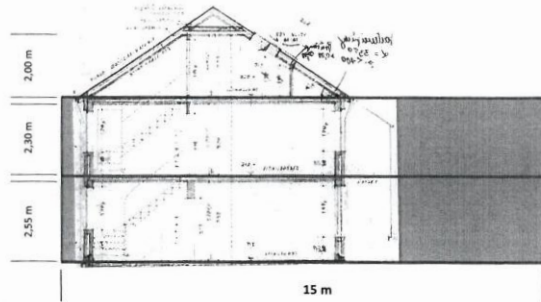
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung, dass Pultdächer ausgeschlossen werden;
- Die Gemeinde lässt Pultdächer für den Bereich der Reihenhäuser zu.

Anregungen von Personen

Abwägungsvorschlag

Schnitt durch die Bestandsgebäude und Erweiterungsmöglichkeit gem. B-Plan:



Das vorgesehene Baufenster mit einer Tiefe von etwa 15 m in Verbindung mit der Ausweisung von unverändert zwei Geschossen lässt allenfalls unsinnige rückwärtige Anbauten auf den bloß 4,75 m breiten Grundstücksstreifen zu. Die schlechten Raumverhältnisse lassen sich damit nicht verbessern. Im Gegenteil, es entstehen übertiefe schlauchartige Flächen mit großen Durchgangszonen in der Gebäudemitte, die vom Tageslicht nicht mehr erreicht werden. Und das bei weiterhin ungenügenden Geschosshöhen, zumindest im Ober- und Dachgeschoss.

Eine mögliche Aussicht auf Überwindung dieser Situation ergäbe sich erst, wenn die Rechte an einer ganzen Hausgruppe in einer Hand vereint wären und dieser Grundeigentümer das Baufenster dann flurstückübergreifend für einen echten Neubau mit zeitgemäßen Dimensionen nutzt. Dieser eine handlungsfähige Grundeigentümer könnte ab dem Jahr 2056 bei Heimfall der Erbbaurechte die Gemeinde Aumühle sein, soweit sie nicht bis dahin bereits einzelne Parzellen veräußert hat oder über den Heimfall hinaus fortbestehende Mietverhältnisse einer umfassenden Projektentwicklung entgegenstehen. Nach aller absehbaren zukünftigen Entwicklung wird es also auf den Grundstücken für Hausgruppen zu keiner solchen Gesamtlösung kommen, da die weit verteilten Rechte und verschiedenen Berechtigtenkreise (Grundeigentümer, Erbbauberechtigte und ggf. Mieter) eine 'große' Lösung zur einheitlichen Überwindung des minderwertigen Bestands faktisch unmöglich machen.

Damit bleibt als einzige gangbare Erweiterung der engen Räume eine Aufstockung. Anstelle des alten und teilweise schon maroden Dachstuhls, der unmittelbar über der Geschossdecke beginnt und so fast die ganze Fläche unter den Schrägen beschränkt, könnte ein neues Geschoss mit voller Höhe aufgesetzt werden, das erst darüber mit einem neuen Dach abgeschlossen wird. So ergäbe sich die Chance auf

Anregungen von Personen

Abwägungsvorschlag

eine vollwertige zusätzliche Wohntage unter einer in diesem Zuge neu erstellten gedämmten Dachkonstruktion. So etwas wäre technisch und organisatorisch auch schon für ein einzelnes Element einer Hausgruppe möglich, so dass die Eigentümer unabhängig voneinander ihre Wohnsituation verbessern könnten. Diese Form der Erweiterung und Modernisierung lässt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans aber wegen der Ausweisung von zwei Vollgeschossen nicht zu. Ich möchte deshalb anregen, das Maß der baulichen Nutzung allein durch die Festsetzung von GFZ, GRZ und Höhe zu steuern, im Übrigen aber die räumliche Erweiterung in eine weitere Geschossebene zumindest für die drei Hausgruppen nicht auszuschließen.

Diese Freiheit würde der schleichenden Entwertung der bestehenden Reihenhäuser insofern Einhalt gebieten, als sie nicht durch einen Bebauungsplan auf ewig mit ihren ungenügenden Raumverhältnissen 'eingefroren' wären. Das käme nicht zuletzt auch der Gemeinde zugute, soweit sie noch Eigentümer der Erbpachtgrundstücke ist. Schlimmstenfalls würde sie sonst erwarten, zum Ende der Vertragslaufzeit einzelne der Hausscheiben nach 99 Jahre Standzeit zurücknehmen zu müssen, die dann kaum noch bewohnbar sein dürften, weil an ihnen bis dahin kaum jemand größeres Erhaltungsinteresse hat und schlichtweg der notwendige Entfaltungsraum für Modernisierungen fehlt. Deshalb komme ich zu dem vorweggenommenen Ergebnis meiner Betrachtungen, dass der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans die Gefahr birgt, am Weidenstieg prekäre Wohnverhältnisse dauerhaft zu verfestigen und damit mittelbar Gemeindevermögen zu entwerten.

Das gilt nicht zuletzt auch für das Grundstück des großen Mietshauses Weidenstieg Nr. 16-18. Es verfügt aktuell über vier Vollgeschosse in einer zweckmäßigen quaderförmigen Struktur. Ein irgendwann unausweichlicher Ersatzbau an selber Stelle könnte gemäß Entwurf des Bebauungsplans nur noch zwei Vollgeschosse umfassen. Die scheinbare Reserve des ausgewiesenen Baufensters erlaubt keine wesentliche Verlagerung von Geschossflächen auf die unteren beiden Vollgeschosse eines tieferen Baukörpers, weil das Baufenster eine kaum nutzbare Gestalt mit spitzen und runden Ecken hat, an die nicht sinnvoll herangebaut werden kann. Im Ergebnis verliert das Grundstück durch die Festsetzung auf Dauer die Hälfte seines Wertes, weil es für einen Mietinvestor nur noch mit der Hälfte der bisherigen Wohnfläche bebaubar ist. Den Schaden hat auch hier die Gemeinde als Grundstückseigentümerin. Sichtbar wird dieser Verlust zwar erst im Falle eines tatsächlichen Verkaufs oder bei einem eigenen Neubau durch die Gemeinde, angelegt wird er aber bereits bei Verabschiedung der Ausweisung von lediglich zwei Vollgeschossen.

Das Problem des ungünstig geschnittenen Baufensters betrifft auch das Grundstück Weidenstieg 20. Dort bestünde Platz für ein neues Endreihenhaus am westlichen Ende der Hausgruppe, wenn lediglich die Maßgaben der Landesbauordnung für die Abstandsflächen einzuhalten wären. Andere Gebäude am Weidenstieg stehen heute von der Straße kaum 3 Meter entfernt. Bei der Nr. 22 sollen es hingegen bis zu 8 Metern Abstand sein, was einen angereichten Neubau ausschließt. Auch diese Beschränkung entwertet ein Gemeindegrundstück. Würde nicht die Definition der Baugrenze parallel zur Straße analog zur gegenüberliegenden Seite genügen, die gewünschte Ordnung in die Gebäudestellung zu bringen?

Anregungen von Personen

Abwägungsvorschlag

Ein anderer Aspekt, der die Wohnverhältnisse am Weidenstieg beeinträchtigt, sind die fehlenden Stellplätze. Die Parksituation dort ist äußerst angespannt, denn die ursprüngliche Konzeption der Sozialwohnungen nahm für diesen Nutzerkreis keine Privatfahrzeuge an. Lediglich zwei kleine Garagenbauten wurden für später vorgesehen – davon bloß einer realisiert und die andere Platzreserve mit der Kita überbaut. Nun zeigen die ersten Planungen für den neuen Straßenausbau des Weidenstiegs noch weniger Stellplätze als heute jeden Abend durch teilweise 'wildes' Parken der Bewohner belegt werden. Abhilfe könnten hier Stellflächen auf den anliegenden Grundstücken bringen. Möglichst immer gleich mehrere nebeneinander.



So etwas gibt es heute bereits bei den Grundstücken Weidenstieg 5, 7 und 16. Noch mehr Stellplätze auf privatem Grund könnten z.B. am südlichen Ende von Nr. 20 und 22 entstehen oder auf Höhe der Hausgruppe. Leider verbietet der in Aussicht stehende Bebauungsplan solche sinnvollen Lösungen. Er schreibt nur eine Grundstückseinfahrt von höchstens 6 m Breite vor. Das reicht maximal für zwei Fahrzeuge und hilft gerade den Mehrfamilienhäusern nicht.

Ich möchte anregen, zumindest für den Weidenstieg auf die Festsetzungen zur Beschränkung der Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken (Ziff. 3.8 und 3.11) zu verzichten, um so den ruhenden Verkehr bestmöglich von der schmalen Straße weg auf die anliegenden Grundstücke umzulenken. Tatsächlich fehlt es nach meinem Eindruck auch noch an einer abschließenden Verzahnung der Ausbauplanung des Weidenstiegs mit der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der tatsächlichen (Park-)Verhältnisse vor Ort.

Bitte verstehen Sie meine Stellungnahme nicht als Versuch, in den politischen Diskurs der Gemeinde hineinzuwirken. Das stünde mir als Ortsfremder sicher gar nicht zu. Deswegen beschränke ich meine Betrachtung und Bewertung allein auf das, was mir als betroffener Erbbauberechtigter wichtig erscheint, und erlaube mir bei dieser Gelegenheit ergänzend, auf das aufmerksam zu machen, was mir hinsichtlich ungünstigen Steuerungswirkung einzelner Festsetzungen ins Auge sticht und vielleicht der Gemeinde so nicht bewusst ist.

Mit freundlichen Grüßen

Anregungen von Personen Nr. 3

Abwägungsvorschlag

Gade-Müller

Von:
Gesendet: Sonntag, 15. Januar 2017 12:53
An: Gade-Müller
Betreff: Eingabe zum B-Plan Nr. 11
Anlagen: Bildschirmfoto 2017-01-15 um 12.28.30.pdf; ATT00001.htm

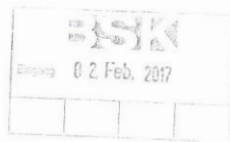
Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

wir möchten Im Namen der Eigentümerin des Grundstückes Sachsenwaldstraße 8 folgende Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 8 machen:

Im Bebauungsplan sind die benachbarten Grundstücke (WA 1 und WA 3) mit einer GRZ von 0,20 und einer GFZ von 0,30 fest gesetzt. Für das Grundstück Sachsenwaldstraße 8 (WA 3) wurde ein GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,20 fest gesetzt. Diese Abminderung gegenüber den benachbarten Grundstücken ist städtebaulich nicht begründet, widerspricht dem Gleichbehandlungsprinzip und stellt damit ein unbillige Härte für die Eigentümerin des Grundstückes Sachsenwaldstraße 8 dar. Wir fordern daher, für dieses Grundstück die gleiche GRZ und GFZ wie auf den Nachbargrundstücken (WA 1 und WA 3) fest zu setzen. Zur Veranschaulichung füge ich einen Ausschnitt aus dem B-Plan als pdf bei.

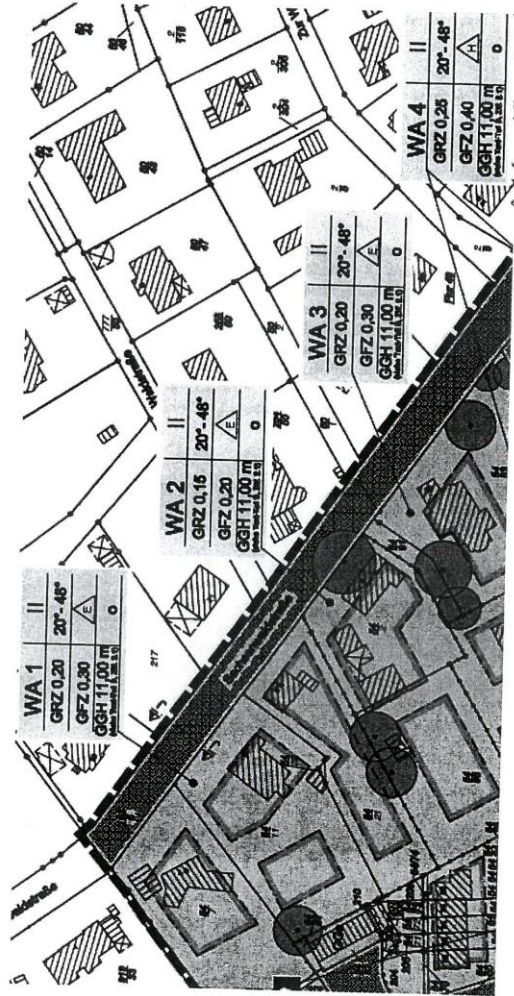
Ich möchte sie bitten mir mit zu teilen, ob die Eingabe in dieser Form rechtswirksam ist oder welche Form hier zu wählen ist.
Vielen Dank im Voraus.

Leider kann ich im Internet die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 nicht finden, ist diese verfügbar und mit ausgelegt worden?
Ich würde gern am Montag kurz anrufen, um die Sachlage zu besprechen, wann kann ich sie am besten erreichen?



Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die Festsetzungen werden den Gebieten WA 1 und WA 3 angepasst.

Anregungen von Personen

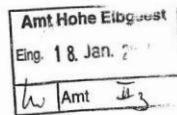


Abwägungsvorschlag

Anregungen von Personen N. 4

Abwägungsvorschlag

Amt Hohe Elbgeest
Fachdienst Planen und Bauen
Frau Christine Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1



21521 Dassendorf

Hamburg, 17.01.2017

• Bebauungsplan Nr.11, Sachsenwaldstr. 8, 21521 Aumühle

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

wir möchten im Namen der Eigentümerin des Grundstückes Sachsenwaldstraße 8 folgende Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 11 machen:

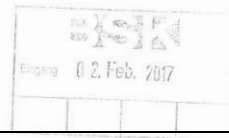
Im Bebauungsplan ist das Baufenster des benachbarten Grundstückes Flurstück 54/21 (WA 1) im Süden bis unter die 2 dort eingezeichneten Bäume gezogen. Für das Grundstück Sachsenwaldstraße 8, Flurstück 54/95 (WA 3) wurde das Baufenster im Norden mit erheblichem Abstand zu den Bäumen und damit zur Grundstücksgrenze festgesetzt, auch auf dem Grundstücksteil, auf dem keine Bäume sind. Im Westen wurde das Baufenster aus unerfindlichen Gründen ebenfalls erheblich von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Die Bebauung wird dadurch erheblich eingeschränkt, der Baukörper kann nicht im Nordteil des Grundstückes platziert werden, wo er eigentlich hingehört.

Die Bäume sind weder vermessungstechnisch erfasst noch als schützenswürdig ausgewiesen. Die Verkleinerung des Baufensters gegenüber dem benachbarten Grundstücken ist daher städtebaulich nicht begründet, widerspricht dem Gleichbehandlungsprinzip und stellt damit ein unbillige Härte für die Eigentümerin des Grundstückes Sachsenwaldstraße 8 dar. Wir fordern daher, das Baufenster nach Norden und Westen zu verschieben.

Ich möchte sie bitten mir mit zu teilen, ob die Eingabe in dieser Form rechtswirksam ist oder welche Form hier zu wählen ist.
Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



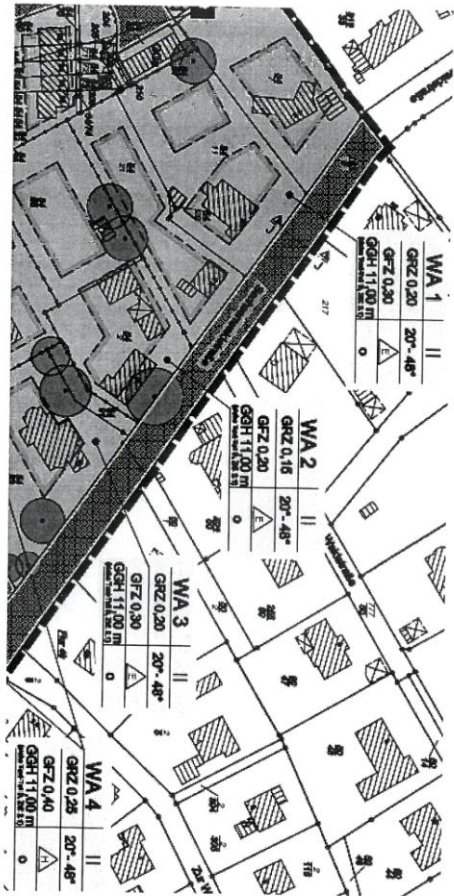
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die benannten Bäume an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 54/95 sind vom Vermesser eingemessen und aufgrund ihrer Größe und der gesunden Wuchsform festgesetzt und zu erhalten. Dementsprechend kann das Baufenster nicht nach Norden erweitert werden.

In Richtung Südwesten

- a) bleibt das Baufenster so erhalten
- b) wird das Baufenster nach Südwesten hin erweitert.

Anregungen von Personen



Abwägungsvorschlag

Anregungen von Personen Nr. 5

Abwägungsvorschlag

Gade-Müller

Von:
Gesendet: Montag, 24. Oktober 2016 11:23
An: Gade-Müller
Cc:
Betreff: Fwd: Bebauungsplan 11
Anlagen: Sachsenwaldstr_6.jpeg

Sehr geehrte Frau Gade Müller,

Zwischen uns hat es recht konkrete Gespräche gegeben über Ihr Grundstück.

Bebauungspläne sind nur schwer zu verändern und deshalb würden wir es begrüßen, wenn das geplante hintere Baufenster 54/11 auf unserem Grundstück über die Grundstücksgrenze hin zu 54/21 hinüberreichen würde und die beiden Baufenster verbindet. Ich hatte das auf einer Bauausschußsitzung hinterfragt und den Rat bekommen, daß jetzt mit in den Entwurf hineinzugeben.

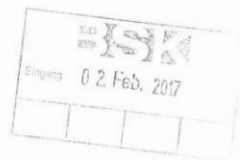
Für Fragen dazu sprechen Sie mich gerne an.

Frau Kenkmann ist es natürlich abgesprochen, daß ich Ihnen schreibe.

Mit freundlichen Grüßen

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Von:
Datum: 11. Mai 2016 um 09:45
Betreff: Bebauungsplan 11 Grundstück
An: e.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de



Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

Herr Mylius bat mich, meine Anmerkungen zu den Planungen an Sie zu übermitteln.

Anliegend eine Zeichnung, in die ich die Änderungen rot eingezeichnet habe.

1. Bebauungsfenster zur Sachsenwaldstr. Hier sollte das Fenster in Linie sein mit 6a. Am besten wäre es, wenn der vorhandene Carport noch in das Fenster hineinpassen würde. Hierfür war seinerzeit nur eine Bauanzeige erforderlich, deshalb ist er wohl auch nicht eingezeichnet. Müsste ein Ersatz in das geplante Bebauungsfenster, würde der Weg zur Straße recht lang und damit auch die befestigte Fläche. Weiterhin würden dem dann 40 Jahre alte Rhododendron zum Opfer fallen.

Wir wünschen dem alten Haus noch viele Jahre aber wenn irgendwann mal gebaut werden müsste, wäre es bei Bebauung des hinteren Baufensters sicher von Vorteil, wenn das Gebäude näher zur Straße rücken könnte.

2. Das kleine Dreieck an der SE Ecke gehört zu uns, so daß da anstatt des Knicks die Grenze des Fensters gerade gezogen werden könnte.

3. Beim Baufenster zum Weidensteg sollte dieses nach hinten erweitert werden. Auch da würde sonst ein Carport weit im Grundstück stehen. Vielleicht soll hier auch noch ein Gerätehaus entstehen. Da die Garagen

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

1. Das Baufenster wird in einem Abstand zur Sachsenwaldstraße, mit 5 m von der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt.

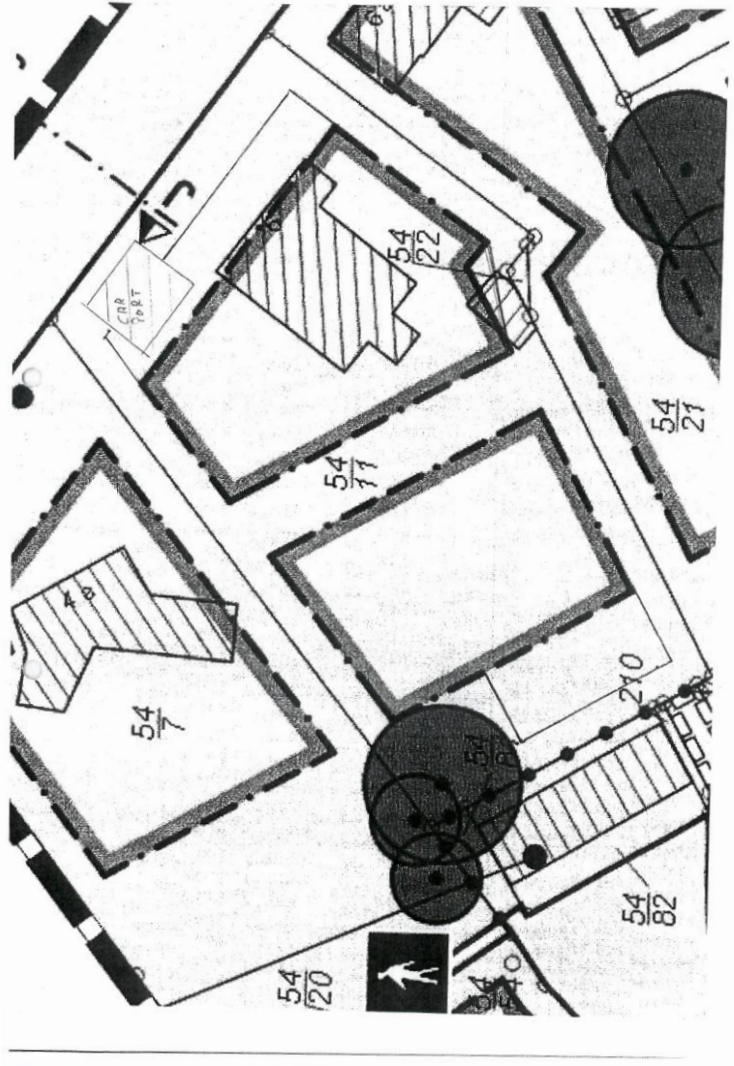
2. Wird zur Kenntnis genommen und wurde berücksichtigt, die Baugrenze wurde im Planverfahren geändert.

3. a) Das Baufenster bleibt so erhalten

b) Das Baufenster wird nach Südwesten hin erweitert.

Anregungen von Personen	Abwägungsvorschlag
<p>fast auf der Grundstücksgrenze stehen, dürfte es da auch keine Probleme geben auf unserer Seite näher an die Grenze zu gehen.</p> <p>4. Unser Wunsch wäre es, das Grundstück bei Bedarf teilen zu können.</p> <p>Noch ein Punkt, der diese Thema nicht betrifft. Als ich die Zufahrt vom Weidenstieg erworben habe, ist der Bogen am Anfang recht eng geraten. Wenn sich da etwas ändern sollte, würde ich gerne am Wendehammer noch ein kleines Stück dazu erwerben, um besser die Kurve zu kriegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>4. Diese Anregung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>

Anregungen von Personen

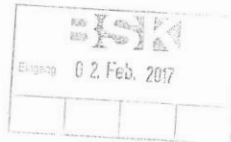


Abwägungsvorschlag

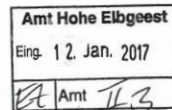
Anregungen von Personen Nr. 6

Abwägungsvorschlag

10. Januar 2017



Amt Hohe Elbegeest
Fachdienst Planen und Bauen
z.Hd. Frau Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf



Bebauungsplan Nr. 11 und Nr. 11a Aumühle

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

mein Ehemann und ich sind Eigentümer des Grundstücks Börsener Str. 19 (Bürgerstr. 1)
in Aumühle.

Das Einfamilienhaus (Baujahr 1950) ist vermietet.

1. Zum Entwurf des ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 11 Aumühle nehmen wir nachstehend
Stellung:

Wir bitten für den Fall einer zukünftigen Errichtung eines Zweifamilienhauses eine Ausnahme von der
Regelung aus Text-Teil B, Ziffer 3.3 vorzusehen und außerdem die Möglichkeit zur Errichtung von
Garagen bzw. Carports zu eröffnen.

Die Eingrenzung auf die Satteldachform würde die spätere architektonische Gestaltung
unangemessen stark beschränken.

Unser Grundstück sollte vielmehr der Regelung der Ziffer 3.2 unterliegen.

2. Zum Bebauungsplan Nr. 11a Aumühle nehmen wir nachstehend Stellung:

Wir bitten darum, die Auswirkungen des Zubringerverkehrs über die Straße Schwarzer Weg
hinsichtlich der Lärmentwicklung möglichst zu begrenzen und das Ausmaß der „Waldumwandlung“ so
gering wie möglich zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Zu 1:

Die Festsetzung unter Ziffer 3.3 des Text-Teil B wird wie folgt ergänzt:
„...für Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.“

Zu 2:

Die Anregung wird bei der Planung zum B-Plan Nr. 11a behandelt und
abgewogen.

Anregungen von Personen Nr. 7

Guten Tag Frau Gade-Müller,

ich hatte bei der letzten Sitzung des Bauausschusses in Aumühle die Gelegenheit, das Wort zu ergreifen und von den Schwächen der kleinen Reihenhäuser am Weidenstieg zu berichten.

Anliegend sende ich Ihnen die dabei vorgestellte Visualisierung verschiedener Ansätze zur Transformation dieser Gebäude.

Mir liegt daran, das Augenmerk insbesondere auf die unbrauchbaren Spitzböden der Hausscheiben zu lenken, wofür mit dem Planungsrecht ein Rahmen geschaffen werden sollte, der umfassende Modernisierungsvorhaben zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse nicht ausschließt oder über Gebühr behindert.

Herr Mylius formulierte ähnliche Gedanken und regte an, die Freigabe von Flach- oder Pultdächern zu erwägen, und bloß GFZ und Gebäudehöhe festzulegen, die Geschosshöhe aber freizugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Gefko Siggert
+49 (0) 175 553 77 08

Abwägungsvorschlag

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

a) Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung, dass Pultdächer ausgeschlossen werden;

b) Die Gemeinde lässt Pultdächer für den Bereich der Reihenhäuser zu.

Anregungen von Personen Nr. 8

Abwägungsvorschlag

Apel

Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de]
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2017 07:04
An: apel@bsk-moelln.de
Betreff: Aumühle, Bebauungsplan 11, neue Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Gade-Müller



=====
Amt Hohe Elbgeest
Fachdienst Planen und Bauen
Christine Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
Tel.: 04104/990-607
Fax.: 04104/990-7607
=====

Von: [mailto:.....@gmail.com]
Gesendet: Dienstag, 30. Mai 2017 08:36
An: Gade-Müller
Betreff: Bebauungsplan 11

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

Sie haben zu dem Bebauungsplan 11 von mir eine Eingabe mit dem Antrag, das hintere Bebauungsfenster von Sachsenwaldstr. 6 mit dem Bebauungsfenster von Sachsenwaldstr. 6 b zu verbinden. Inzwischen ist es offiziell und mein Sohn ist Eigentümer des Grundstücks 6b (und dort auch mit Wohnsitz gemeldet) Die Möglichkeit einer grundstücksübergreifenden Bebauung würde deshalb Sinn machen.

Bitte nehmen Sie diesen Sachverhalt mit zu der Eingabe hinzu.

Mit freundlichen Grüßen

- Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
- a) Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung, die überbaubaren Flächen nicht zu verbinden.
 - b) Die überbaubaren Flächen werden zusammengefasst.

0Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Naturschutzbund Deutschland
Gruppe Geesthacht e.V.



1. Februar 2017

Die NABU Gruppe Geesthacht nimmt im Auftrag und in Abstimmung mit dem NABU Landesverband Schleswig-Holstein im Rahmen der Verbandsbeteiligung Stellung

zum Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: „Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16“ der Gemeinde Aumühle – beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauBG:

Der NABU bedankt sich zunächst für die Unterlagen, in denen auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege behandelt werden.

Er hat aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen gegen bzw. zur vorgelegten Planung, durch die in einem im wesentlichen bebauten Gebiet ein Gesamtkonzept und eine städtebauliche Ordnung hergestellt und eine unregelmäßige Verdichtung verhindert werden soll. Dabei geht der NABU davon aus, dass die im B-Plan festgesetzten Auflagen zu dem Punkt 4 „Grünordnerische Maßnahmen“ fachgerecht umgesetzt und auch kontrolliert werden.

Der NABU bittet um die weitere Beteiligung am Planverfahren und die Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse.

Geesthacht, 1.2.2017

Jürgen Vollbrandt



Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche
Räume | Waldhallenweg 11, 23879 Mölln

Amt Hohe Elbgeest
Die Amtsvorsteherin
FD Planen und Bauen
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

Untere Forstbehörde

Ihr Zeichen: 621.41 GM 256737
Ihre Nachricht vom: 22.12.2016
Mein Zeichen: 7414.22/7425.14
Meine Nachricht vom: /



Jan Rehfeldt
Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de
Telefon: 04542/82201-28
Telefax: 04542/82201-40

03.02.2017

**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: „Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße,
Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a-16“ der Gemeinde Aumühle**
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Aumühle nehme ich aus forstbehördlicher
Sicht wie folgt Stellung:

Im Westen des Bebauungsplanes, Kreuzung Schwarzer Weg-Bürgerstraße, ist ein auf 20
m reduzierter Waldabstand nach § 24 (2) Landeswaldgesetz ausgewiesen. Die
Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter
Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des
Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom
30.08.2013 gegeben. Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet
zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der
vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die zwischen
Baugrundstück und Wald liegende Straße verringert die Gefährdung zusätzlich. Auch die
Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des
gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich
berührt. Ein Abstand zum Wald von 20 m kann daher forstbehördlicherseits als
ausreichend angesehen werden.

Als Ausgangspunkt der Abstandsbemessung ist jedoch in diesem Bereich die Westgrenze
des „Schwarzen Weges“ entsprechend der tatsächlichen Waldgrenze anzusetzen, der im
Planentwurf ausgewiesene Messpunkt ist nicht die Grenze der Waldfläche. Der
Waldabstand ist korrekt darzustellen und das Baufenster auf dem Flurstück 1/154 ist
entsprechend anzupassen.

Inwieweit eine Rücknahme der Baugrenzen auf den Flurstücken 1/154, 1/6 und 1/88
(Bürgerstraße 1,3 und 5) zur Schaffung eines 20 m Waldabstandes zur Waldfläche nach

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, der Ausgangspunkt
der Abstandsmessung sowie das Baufenster auf dem Flurstück 1/154
werden entsprechend angepasst.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="593 276 629 293" style="text-align: center;">- 2 -</p> <p data-bbox="266 328 943 408">Süden erforderlich ist, hängt von dem Ergebnis des Plan – und Umwandlungsverfahrens im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11 a der Gemeinde Aumühle ab. Sollte es auf dem Flurstück 1/167 nicht zu einer Waldumwandlung kommen, ist der entsprechende Waldabstand im B-Plan 11 auszuweisen.</p> <p data-bbox="266 451 454 469">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="266 534 367 552">Jan Rehfeldt</p>	<p data-bbox="1111 328 1749 362">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

Amt Hohe Elbgeest	
Eing. 16. Jan. 2017	
	Amt

Bearbeitet von
Herrn Pötzsch

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
621.41 GM 256737
22.12.2016

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
L1.2/L68505-04/
2017-0005/002

Durchwahl (05 11) 6 43 - 29 69
Fax (05 11) 6 43 - 2959

Hannover
09.01.2017

E-Mail
thomas.poetzsch@lbeg.niedersachsen.de

Gemeinde Aumühle
Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: „Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Ich bitte Sie, sich mit der HanseWerk AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Die Planunterlagen sind für unsere Akten zurückbehalten worden.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Pötzsch



Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die HanseWerk AG mit den Tochtergesellschaften Schleswig-Holstein Netz und Hamburg Netz ist nicht Gasnetzbetreiber der Gemeinde Aumühle.

Das e-werk Sachsenwald ist ab dem 01.01.2017 Gasnetzbetreiber in der Gemeinde Aumühle und betreibt somit das vorhandene Gasnetz im Plangebiet. Das e-werk Sachsenwald hat in seiner Stellungnahme zu dieser Planung keine Anmerkungen vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag



Abwasserverband
der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden
DER VERBANDSVORSTEHER

Abwasserverband LBG, Hohenhomer Weg 12, 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

An das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz
21521 Dassendorf

Amt Hohe Elbgeest
Eing. 01. Feb. 2017
[Signature]

Aktenzeichen 7110
Sachbearbeitung Herr Radoy
Zimmer 1.06
Telefon 04104/96357-10
Zentralruf 04104/96357-0
Telefax 04104/96357-68
E-Mail R.Radoy@Abwasserverband-LBG.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen, meine Nachricht vom Datum
26.01.2017

Gemeinde Aumühle
Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16“

hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zur Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplan Nr. 11

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Gade-Müller,

den Vorentwurf zu dem o.g. Bebauungsplan sowie die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung habe ich erhalten und hinsichtlich meiner Belange geprüft.

Zum besseren Verständnis meiner folgenden Ausführungen bitte ich um Kenntnisnahme des beigefügten Lageplanes. Diesem ist die derzeitige Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes zu entnehmen.

Für Teilbereiche sieht der Bebauungsplan eine Hinterbebauung der bereits an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücke vor. Bei eventueller Grundstücksteilung kann die Anbindung an die Kanalisation nur über die vorderen Grundstücke erfolgen. Hier sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

Das Flurstück 54/95 ist nicht erschlossen, die Erschließung kann nur über eine private Erschließung mit Anbindung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der „Sachsenwaldstraße“ erfolgen. Die Schmutzwasseranlagen verbleiben im Eigentum des Erschließers bzw. des Grundstückseigentümers.

Der Abwasserverband übernimmt keine Entwässerungsanlagen in privaten Zuwegungen. Die Herstellung und Unterhaltung der Schmutzwasseranlagen ist somit privatrechtlich zu regeln.


Eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen ist nicht zulässig.

Heimatadresse:
Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden
Hohenhomer Weg 12
21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

Öffnungszeiten:
Montag
und Donnerstag
9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag
15.00 - 17.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Geldmüll Hamburg Sparkasse
BIC HASPDE33HAN
IBAN DE25 2505 0500 1002 228 24

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Ich bitte Sie, meine vorstehenden Ausführungen in den Bebauungsplanes Nr. 11 aufzunehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p> <p> Radoy</p> <p>Anlage: - Lageplan / Katastrerauszug M1:2000</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Apel

Von: Dahmen, Nils [Nils.Dahmen@vhhbus.de]
Gesendet: Montag, 23. Januar 2017 16:59
An: 'c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de'
Betreff: Gemeinde Aumühle, B-Plan 11

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

vielen Dank für die Beteiligung am im Betreff genannten B-Planverfahren.
Wir können keine Betroffenheit unserer Belange feststellen, bitten aber (sofern nicht bereits geschehen) um Beteiligung des Hauses Autokraft, die die Buslinien auf der Sachsenwaldstraße betreiben.

Redaktioneller Hinweis:
Wir haben unsere Gesellschaftsform in GmbH geändert und bitten um Anpassung in Ihrem Verteiler und den Schreiben an unser Haus.

Mit freundlichen Grüßen

Nils Dahmen
Betriebsplanung

Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH
Curslackner Neuer Deich 37, 21029 Hamburg
Tel 040 72594-212 Fax 040 72594-220
Mobil

Internet www.vhhbus.de

www.facebook.com/vhhbus
<https://twitter.com/vhhbus>

--

Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Andreas Rieckhof, Geschäftsführung: Toralf Müller, Jan Görnemann
Sitz der Gesellschaft: Hamburg Steuernummer: 27 116 00054 Amtsgericht Hamburg HRB-Nr. 138378



Handwritten signature in blue ink.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Amt Hohe Elbgeest
FD Planung und Bauen
z.Hd. Frau C. Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf



Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: 621.41 GM 256737/
Ihre Nachricht vom: 22.12.2016/
Mein Zeichen: Aumühle-Bplan11/
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.orldski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 12.01.2017

Gemeinde Aumühle

**Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße,
Mortagneweg, Weidenstieg, Sachsenwaldstraße 4a - 16“**

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB**

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Orlowski

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Begründung Ziffer 5.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Apel

Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. Januar 2017 15:39
An: apel@bsk-moelln.de
Betreff: WG; Stellungnahme B-Plan: Nr. 11; Gemeinde Aumühle
Anlagen: 2017-01-1 B-Plan 11 Foto 1.JPG; 2017-01-1 B-Plan 11 Foto 2.JPG; 2017-01-1 B-Plan 11 Foto 3.JPG

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Gade-Müller



=====
Amt Hohe Elbgeest
Fachdienst Planen und Bauen
Christine Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
Tel.: 04104/990-607
Fax.: 04104/990-7607
=====

Von: m.mueller@awsh.de [mailto:m.mueller@awsh.de]
Gesendet: Mittwoch, 11. Januar 2017 17:18
An: Gade-Müller
Betreff: Stellungnahme B-Plan: Nr. 11; Gemeinde Aumühle

Guten Tag Frau Gade-Müller,
vielen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen. Die formale Zuständigkeit der AWSH ist in Kapitel 4 ausreichend dargestellt.

Das Plangebiet ist durch enge Bebauung gekennzeichnet, deren Erschließungsstraßen zum Teil nicht mehr den heute gültigen Vorgaben entsprechen, dieses betrifft insbesondere die Anlage von Stichstraßen, die mit einer Wendeanlage enden. Folgende Anmerkungen hierzu:

Stichstraße Ernst Anton-Weg: Die Wendeanlage kann grundsätzlich durch Müllfahrzeuge befahren werden, es muss allerdings durch verkehrsregelnde Maßnahmen sichergestellt sein, dass sowohl die Zufahrt als auch die Wendeanlage nicht durch parkende PKW versperrt sind. (hierzu s. Foto 1)

Montageweg: Diese Straße wird zur Zeit rückwärts befahren. Sofern hier keine Neubauten geplant sind oder die Straße im Verlauf geändert wird, kann die Entsorgung bis auf weiteres wie bisher erfolgen. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die Zufahrt nicht durch parkende PKW verstellt wird. (hierzu s. Foto 2)

Weidenstieg: Die Befahrung des Weidenstieges ist insbesondere immer wieder durch parkende PKW im Bereich nach der 90°-Kurve behindert. Ein Wenden auf der vorhandenen Wendefläche ist grundsätzlich möglich. Ich bitte im Rahmen der Überplanung des Gebietes durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen die Zufahrt Weidenstieg zu gewährleisten. (s. Foto 3)

Freundliche Grüße aus Eimendorst
Martin Müller
Abfallwirtschaft

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Kreis Herzogtum Lauenburg, Postfach 1140, 23901 Ratzeburg

Bürgermeister
der Gemeinde Aumühle

über

Amtsvorsteher
des Amtes Hohe Elbgeest

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner/in: Frau Hasselbeck
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226
Telefon: 04541 888-436 u. 437
Fax: 04541 888-160
E-Mail: behrmann@kreis-RZ.de
hasselbeck@kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 31.26.1-0035.11
Datum: 06.02.2017

nachrichtlich
als E-Mail

Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten des
Landes Schleswig-Holstein

Referat IV 26 – Städtebau,
Ortsplanung u. Städtebaurecht

Düsternbrooker Weg 92

24105 Kiel



Bebauungsplan Nr.11 der Gemeinde Aumühle
hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Bericht vom 22.12.2016 übersandte mir der Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender **Anregungen** und **Hinweise**:

Fachdienst Naturschutz (Herr May Tel.: -530)

Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans einschließlich Bestandsplan der Biotoptypen (Stand der Unterlagen Dezember 2016) nimmt der Fachdienst Naturschutz wie folgt Stellung.

1

Ich bitte, den letzten Absatz der Ziffer 1 Planung „Planungsziel“ der Begründung zu streichen, da sich keine Fläche für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich befindet.
Die Aussage gilt sinngemäß auch für den letzten Satz unter Ziffer 3 „Verkehr/Erschließung“ auf S. 6 der Begründung.

2

Ich bitte, Text Teil B Ziffer 3.8 mit der Aussage zu ergänzen, dass die Errichtung der genannten Nebenanlagen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig ist.
In diesem Zusammenhang bestehen Bedenken zu dem Absatz unter Ziffer 7 auf S. 12 der Begründung, in dem ausgeführt ist, dass „bei den festgesetzten Bäumen die Flächen für Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Wurzelraumes...“. Ich bitte, diesen Absatz zu streichen.

Fachdienst Naturschutz

Zu 1:

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung unter Ziffer 1 wird entsprechend angepasst.

Zu 2:

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Text-Teil B wird unter Ziffer 3.8 mit der Festsetzung „die Errichtung von Nebenanlagen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig“ ergänzt. Der genannte Absatz unter Ziffer 7 der Begründung wird gestrichen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>3 Ich bitte, Text Teil B Ziffer 4.1 um die Aussagen der Ziffer 7 „Erhaltungsmaßnahmen“ der Begründung (mit Ausnahme des o.g. Absatzes) zu ergänzen.</p> <p>4 Ich bitte, noch mal zu prüfen, ob die Bäume Nr. 40, 44 und 57 aus dem Bestandsplan Biotoptypen zum Erhalt festgesetzt werden können. Im Entwurf des B-Plans ist das zurzeit nicht der Fall.</p> <p>5 Ich rege an, die Aussagen der Ziffer 7 auf S. 15 der Begründung zu Gründächern im B-Planentwurf festzusetzen.</p> <p>6 Bei den nachrichtlichen Übernahmen ist „Waldabstand“ aufgeführt. Der betroffene Bereich befindet sich im äußersten Südwesten des Geltungsbereichs. Unmittelbar angrenzend an den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (aber außerhalb) zwischen dem „Schwarzer Weg“ und dem Haus „Bürgerstraße 2“ befindet sich eine Waldfläche i. S. d. LWaldG, wo in einem früheren Planungsstadium Stellplätze vorgesehen waren. Das Amt Hohe Elbgeest hat in einer E-Mail mit Karten vom 19.08.2015 aus wirtschaftlichen Gründen jedoch mitgeteilt, dass eine andere Variante für die Stellplätze bevorzugt wird, weil eine kleinere Waldfläche umgewandelt werden musste, mit der Folge, dass weniger Ersatzwald erforderlich wäre. Die bevorzugte Variante, die eine Waldumwandlung in dem Bereich zwischen dem „Schwarzen Weg“ und dem Haus „Bürgerstraße 2“ nicht vorsieht, wurde bei einem Gespräch im Kreishaus am 29.09.2015 mit dem Amt Hohe Elbgeest und den von der Gemeinde beauftragten Planern diskutiert und m. E. weitestgehend abgestimmt. Auf Grund der obigen Sachlage ist es nicht erforderlich, die vorgenannte Waldfläche umzuwandeln mit der Folge, dass der Waldabstand von grundsätzlich 30 m gem. §24 LWaldG im vorliegenden Entwurf nachrichtlich zu übernehmen ist. Nach meiner Einschätzung sind die Häuser Nr. 1, 3, 5 und 7 der „Bürgerstraße“ hiervon betroffen. Um eine entsprechende Ergänzung wird gebeten. Bei Bedarf wird eine Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlen. Da dieser Bereich des B-Plans Nr. 11 in einem engen Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden B-Plan Nr. 11a steht, verweise ich auch auf meine Stellungnahme zu dem letztgenannten Plan da die beiden Entwürfe gemeinsam betrachtet werden müssen.</p>	<p><u>Fachdienst Naturschutz</u></p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, der Text-Teil B, Ziffer 4.1 wird mit dem Hinweis auf die Begründung, Ziffer 7, ergänzt.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der Baum Nr. 40 befindet sich in einer geplanten Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück. Ein Erhalt ist hier nicht möglich. Der Baum Nr. 44 wird zum Erhalt festgesetzt. Der Baum 57 befindet sich direkt an vorhandene Wohnhäuser. Eine Festsetzung zum Erhalt ist dementsprechend nicht möglich.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bleibt bei einer Empfehlung, dass Flachdächer als Gründächer gestaltet werden können.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p>
<p>1 <u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>In der Begründung ist der letzte Absatz unter Punkt 1 „Planungsziel“ zu streichen. Die Fläche für Gemeinbedarf ist Bestandteil den B-Planes Nr. 11a. Gleiches gilt für den letzten Absatz von Punkt 3.</p> <p>2 Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes Sachsenwaldstraße 8 ist planungsrechtlich nicht gesichert.</p> <p>3 Bei der Hausnummer 4a wird auf ein zusätzliches Baufeld verzichtet. Ich bitte um Erläuterung.</p> <p>4 Zur textlichen Festsetzung 3.1: Sollen tatsächlich Fachwerkhäuser neu entstehen dürfen? Für den Bestand ist diese Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>5 Die textliche Festsetzung Nr. 3.10 ist aus hiesiger Sicht nicht eindeutig nachvollziehbar. Es scheint so gemeint zu sein, dass die Häuser im Falle einer Neubebauung nicht auf dem hinteren Grundstücksteil entstehen sollen. In der Regel würden für dieses Planungsziel die überbaubaren Flächen entsprechend festgesetzt werden, so dass die hinteren Grundstücksbereiche nicht überbaut werden können, ggf. in Verbindung mit einer Baulinie, die den Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eindeutig regeln würde. Aus hiesiger Sicht bestehen erhebliche Zweifel, ob eine textliche Festsetzung die Festsetzung der überbaubaren Flächen derart einschränken kann, dass große Teile davon nicht bebaut bzw. ausgenutzt werden können. Ich bitte um Prüfung, Erläuterung und ggf. Änderung der Festsetzung.</p> <p>6 Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen ist in der gewählten Weise ebenfalls ungewöhnlich. Wenn es sich dabei um private Stellplätze handelt, kann es sich nicht gleichzeitig um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handeln. Wenn es sich um öffentliche Stellplätze handelt, scheint der Rahmen</p>	<p>Im direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 11a der Gemeinde bleibt die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ für die gesamte Planfläche. Die Gemeinde Aumühle ist ein wichtiger Schulstandort, in dieser Gemeinde siedeln sich zunehmend junge Familien mit schulpflichtigen Kindern an. Diesen gewünschten Umstand möchte die Gemeinde fördern und dabei den Standort der Schule in ihrer Gemeinde sicherstellen. Um die übergeordneten Auflagen, wie Denkmalpflege und Einbindung der Anlage in die Landschaft auch auf Dauer zu gewährleisten, ist die umfassende Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf erforderlich. Für die Waldfläche südwestlich der Straße „Schwarzer Weg“ wird, gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde, ein Waldabstand von 20 m für ausreichend gehalten.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
	<p data-bbox="1108 225 1525 256"><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p data-bbox="1108 256 1178 288">Zu 1:</p> <p data-bbox="1108 288 1749 320">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1108 360 1178 392">Zu 2:</p> <p data-bbox="1108 392 1861 424">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1108 424 2051 496">Durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird das rückwärtige Grundstück, Sachsenwald Nr. 8, gesichert.</p> <p data-bbox="1108 528 1178 560">Zu 3:</p> <p data-bbox="1108 560 1861 592">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1108 592 2051 759">Die südwestliche Begrenzung der Bebauung verläuft von den Grundstücken Nr. 4a bis Nr. 8 auf einer Linie. Sollte es bei dem Grundstück Sachsenwaldstraße 6 zu einer Erweiterung der südwestlichen Baugrenze kommen, ist die Erweiterung für das Grundstück Sachsenwaldstraße 4a neu zu betrachten.</p> <p data-bbox="1108 799 1178 831">Zu 4:</p> <p data-bbox="1108 831 2051 935">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Festsetzung unter Ziffer 3.1 des Text-Teil B „...und Fachwerk mit geputzten Gefachen, aber auch mit ausgemauerten Gefachen, ...“ wird gestrichen.</p> <p data-bbox="1108 967 1178 999">Zu 5:</p> <p data-bbox="1108 999 1861 1031">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1108 1031 2051 1134">Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im hinteren Grundstücksteil soweit reduziert, dass die hinteren Grundstücksbereiche nicht mehr bebaut werden können.</p> <p data-bbox="1108 1134 1447 1166">Die Gemeinde beschließt:</p> <p data-bbox="1108 1166 1760 1198">a) die Ziffer 3.10 des Text-Teil B bleibt festgesetzt,</p> <p data-bbox="1108 1198 1626 1230">b) die Ziffer 3.10 des Text-Teil B entfällt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>7</p> <p>mit einer Straßenbegrenzungslinie und einer Fläche für Nebenanlagen nicht schlüssig. Ich bitte um Klärung des Sachverhaltes. Unabhängig davon sollte eine Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den Grundstücken erfolgen.</p> <p>Auf Seite 18 der Begründung wird auf das Spannungsfeld zwischen der Sportanlage und den heranrückenden Baugrenzen hingewiesen. Ich empfehle der Gemeinde, diesem Themenfeld größere Bedeutung zuzuordnen und die Begründung in diesem Punkt ausführlicher zu fassen. Insbesondere sollte die Thematik „Verlust des Altanlagenbonus“ und „Beschränkung der Baufenster“ beleuchtet werden, um die von der Gemeinde getroffene Planungsentscheidung (Abwägung zwischen widerstreitenden Belangen) rechtssicher darzulegen.</p> <p>Zum Thema Waldabstand verweise ich auf die Stellungnahmen des Fachdienstes Naturschutz (s.o.) und der unteren Forstbehörde vom 03.02.2017 und bitte um entsprechende Berücksichtigung.</p> <p>Im Auftrag</p>	<p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Auf eine Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird verzichtet.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend erweitert.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag

Amt Hohe Elbgeest
Die Amtsvorsteherin
FD Liegenschaften
Katrin Peters

Dassendorf, 02.02.2017

Az. 621 262572

**1. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Aumühle**

Mit Schreiben vom 22.12.2016 wurde der FD Finanzen an der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beteiligt und gibt folgende Stellungnahme dazu ab:

Gegen die Bauleitplanung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es derzeit Gespräche über zusätzliche Parkplätze entlang des Weidenstiegs gibt.

Des Weiteren wird für das Grundstück Weidenstieg 16 die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf zwei herabgesetzt. Dabei handelt es sich um Eigentum der Gemeinde Aumühle.

Die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse hat zur Folge, dass bei einem Neubau weniger Wohneinheiten realisierbar und somit geringere Mieteinnahmen zu erwarten sind.

Regelungen zur Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung wurden getroffen.

Dem öffentlichen Verkehr zu widmende Straßen sind nicht geplant.

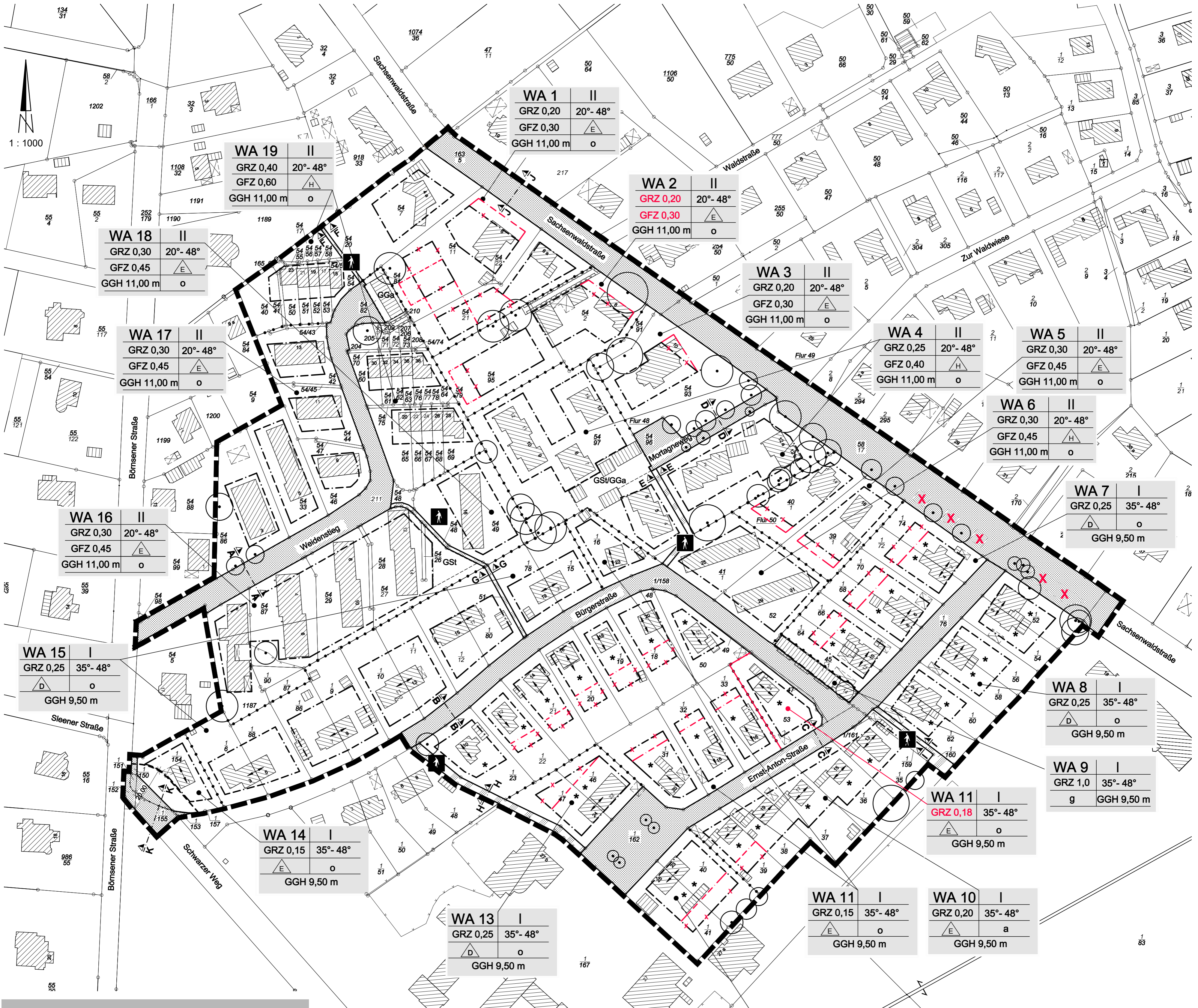

K. Peters

2. Hr. Jäger z.K. 
3. Fr. Gade-Müller z.w.V.

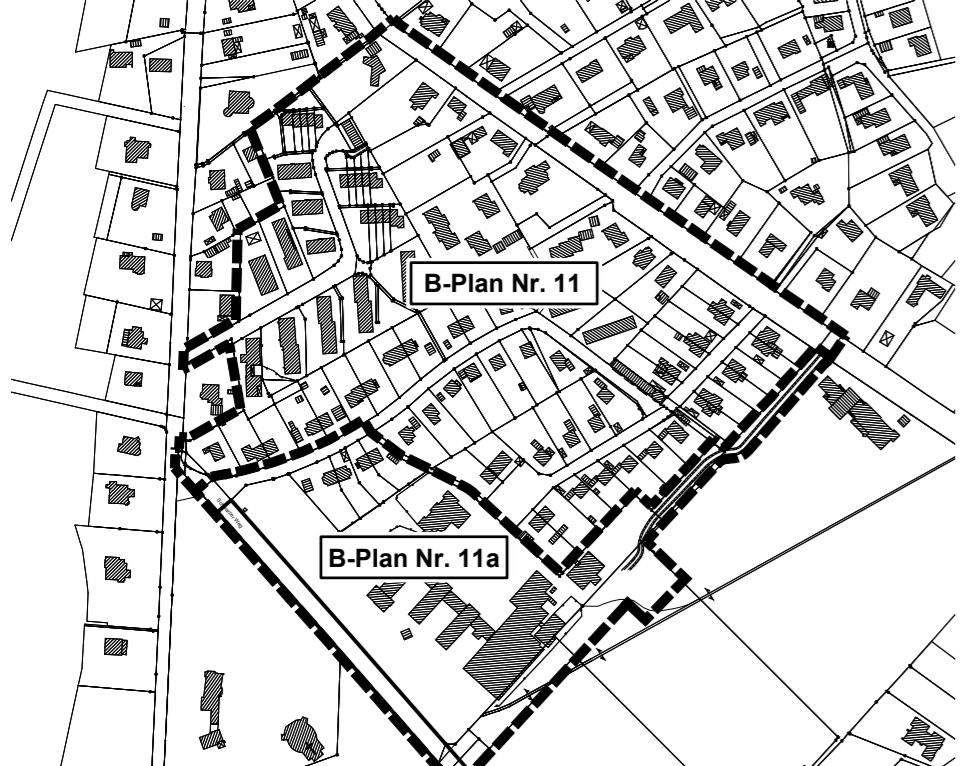


Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, aus städtebaulichen Gründen und zur Schaffung eines geordneten Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse von IV auf II reduziert.

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ÜBERSICHT DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.11 UND NR.11a



TEXT - TEIL B

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. 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 Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, darf nicht überschritten werden.

2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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

3.2 Für die Hauptgebäude sind nur Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Hauptdachneigung von 20° - 48° zulässig. Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer. **Pultdächer sind im Bereich der Reihenhäuser (WA 19) zulässig.** Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von der Hauptdachneigung bei Krüppelwalmen und Walmen zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben. Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. 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 haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

3.3 Auf den Grundstücken mit der Festsetzung der Firstrichtung sind nur Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 35° - 48° zulässig, **für Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.**

3.4 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

3.5 Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s. g. Klarfarben) sind unzulässig. Im Bereich beidseitig der "Bürgerstraße" und beidseitig "Ernst-Anton-Straße", ab Kreuzung "Ernst-Anton-Straße - Bürgerstraße", in südwestlicher Richtung, sind bei der farblichen Gestaltung der Außenwände nur helle Farbtöne zugelassen. Beidseitig der "Ernst-Anton-Straße", ab Kreuzung "Bürgerstraße" bis zur Einmündung "Sachsenwaldstraße", sind nur Fassaden aus Verblendmauerwerk in der Farbe Rot zugelassen.

3.6 Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz bis zu einer Gesamtnettstellplatzfläche von 15 m² vorzusehen.

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

3.8 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestgrenzabstand 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. **Die Errichtung von Nebenanlagen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.**

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

~~3.10 Auf den mit ★ gekennzeichneten Grundstücken sind nur Gebäude mit einem Abstand von maximal 10 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.~~

3.11 Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudelänge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gebiets - WA 10 - darf eine Gesamtlänge von 12 m nicht überschreiten.

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

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle anzuwenden.

(Fachgerechter Schutz der Bäume siehe Begründung Ziffer 7)

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 Gründüngung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens, fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse der Gebäude zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude nicht erfolgt ("Negativnachweis") ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Eingriffe in die Gehölze zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

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 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

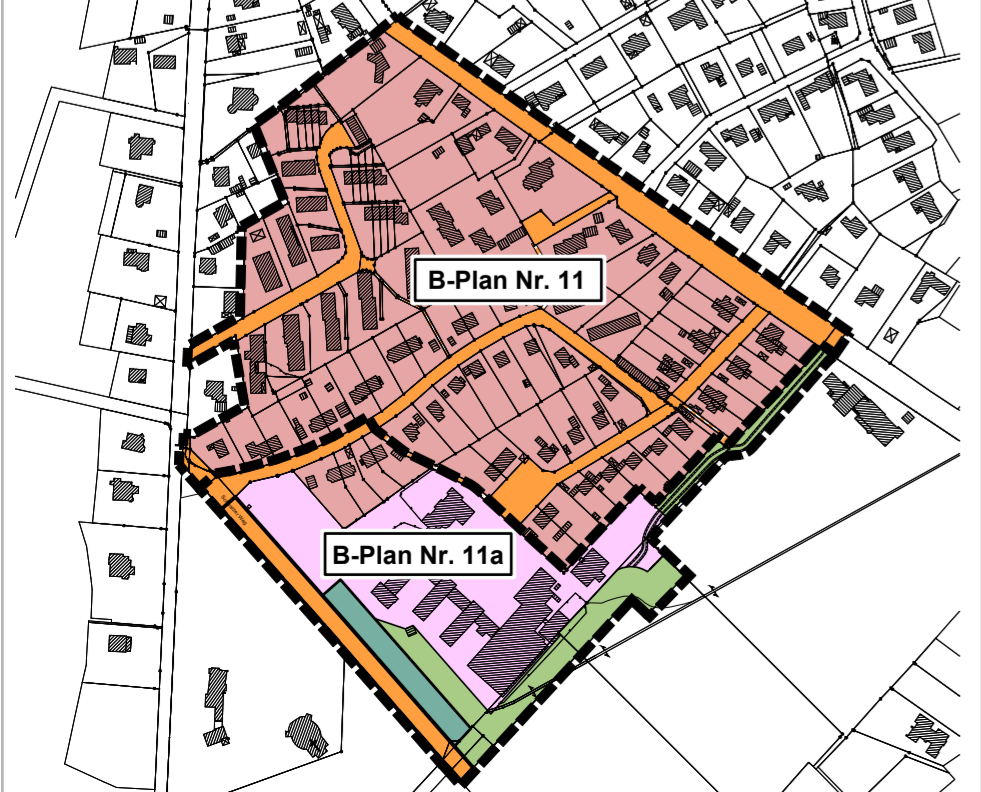
Nebenflächen

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 großflüchtigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ÜBERSICHT DER BEBAUUNGSPLÄNE NR.11 UND NR.11a



TEXT - TEIL B

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. 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 Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, darf nicht überschritten werden.

2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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

3.2 Für die Hauptgebäude sind nur Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Hauptdachneigung von 20° - 48° zulässig. Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer. Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von der Hauptdachneigung bei Krüppelwalmern und Walmen zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben. Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. 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 haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

3.3 Auf den Grundstücken mit der Festsetzung der Firstrichtung sind nur Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 35° - 48° zulässig.

3.4 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

3.5 Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s. g. Klarfarben) sind unzulässig. Im Bereich beidseitig der "Bürgerstraße" und beidseitig "Ernst-Anton-Straße", ab Kreuzung "Ernst-Anton-Straße - Bürgerstraße", in südwestlicher Richtung, sind bei der farblichen Gestaltung der Außenwände nur helle Farbtöne zugelassen. Beidseitig der "Ernst-Anton-Straße", ab Kreuzung "Bürgerstraße" bis zur Einmündung "Sachsenwaldstraße", sind nur Fassaden aus Verblendmauerwerk in der Farbe Rot zugelassen.

3.6 Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz bis zu einer Gesamtnettostellplatzfläche von 15 m² vorzusehen.

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

3.8 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestgrenzabstand 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.

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

3.10 Auf den mit ✱ gekennzeichneten Grundstücken sind nur Gebäude mit einem Abstand von maximal 10 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.11 Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudelänge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Gebiets - WA 10 - darf eine Gesamtlänge von 12 m nicht überschreiten.

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

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle anzuwenden.

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 Gründüngung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens, fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse der Gebäude zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude nicht erfolgt ("Negativnachweis") ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Eingriffe in die Gehölze zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

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 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)


Nebenflächen

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 großflüchtigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
---	------------------------	------------------------

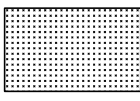
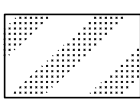

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GFZ 0,35	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GGH 9,50 m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.1)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
35°- 48°	Dachneigung (siehe Text - Teil B Ziffer 3.3)	§9(4) BauGB


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Nur Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Nur Hausgruppen zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Text - Teil B Ziffer 3.11)	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
— · — —	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
↔	Hauptfirstrichtung	§9(1)2 BauGB


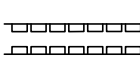


VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§9(1)11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Geh- und Radweg	

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

	Erhaltung von Bäumen (Darstellung Kronenbereich)	§9(1)25a/b BauGB
---	---	------------------

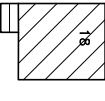
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9(1)4 BauGB
GSt GGa	Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger	§9(1)21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes Nr. 11	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— · — · —	Waldabstand	§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB
-----------	-------------	---------------------------

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{1}{19}$	Flurstücksnummern	
— o —	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
✱ 20.00 ✱	Bemaßung	
✱	siehe Text - Teil B, Ziffer 3.10	
10	Nummerierung der Baugebiete	

BESTAND BIOTOPTYPEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE AUMÜHLE



VORHANDENER BAUMBESTAND

Nr.	Gehölzart	Lage	Wuchsform	Ø Stamm Ø Krone	Schutzwürdigk.
1	Baumgruppe, Betula pendula, Birke	Flurstück 1/52	1-2 stämmig	0,30-0,80m	
2	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 1/52	1-2 stämmig	8-14m	xxx
3	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 1/52	1-stämmig	0,70/10m	xxxx
4	Betula pendula, Birke	Flurstück 1/52	1-stämmig	0,40/8m	xxx
5	Baumgruppe, Aesculus hipp. Kastanie	Flurstück 1/52	1-stämmig	0,40/8m	xxx
6	Sorbus intermedia, Mehlbeere	"Sachsenwaldstraße"	1-stämmig	0,20/6m	xx
7	Sorbus intermedia, Mehlbeere	"Sachsenwaldstraße"	1-stämmig	0,40/8m	xxx
8	Sorbus intermedia, Mehlbeere	"Sachsenwaldstraße"	1-stämmig	0,40/8m	xxx
9	Sorbus intermedia, Mehlbeere	"Sachsenwaldstraße"	1-stämmig	0,40/8m	xxx
10	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/12m	xxx
11	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,30/8m	xx
12	Baumgruppe, Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,50/10m	xxx
13	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,70/14m	xxxx
14	Aesculus hipp. Kastanie	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,50/9m	xxx
15	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/10m	xxx
16	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/10m	xxx
17	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/10m	xxx
18	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,90/16m	xxxx
19	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,80/12m	xxxx
20	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/10m	xxx
21	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,70/14m	xxxx
22	Prunus serrulata Kanzan, Blüten-Kirsche	"Mortagneweg"	1-stämmig	0,20/4m	xx
23	Quercus rubra, Roteiche	"Mortagneweg"	1-stämmig	0,40/6m	xx
24	Prunus serrulata Kanzan, Blüten-Kirsche	"Mortagneweg"	1-stämmig	0,30/4m	xx
25	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30/8m	xx
26	Laburnum watereri 'Vossii', Goldregen	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,50/7m	xxx
27	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,50/9m	xxx
28	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,40/8m	xxx
29	Baumgruppe, Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30-0,4m	
30	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/93	1-stämmig	8-9m	xxx
31	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30/8m	xx
32	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30/7m	xx
33	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30/7m	xx
34	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,30/14m	xxxx
35	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,90/16m	xxxx
36	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/93	1-stämmig	0,60/12m	xxx
37	Tilia cordata, Winterlinde	Flurstück 54/2	1-stämmig	1,20/18m	xxxxx
38	Tilia cordata, Winterlinde	Flurstück 54/95	1-stämmig	0,80/14m	xxxx
39	Juglans regia, Walnuss	Flurstück 54/95	1-stämmig	0,80/14m	xxxx
40	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/11	1-stämmig	0,90/12m	xxxx
41	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/11	1-stämmig	0,80/12m	xxxx
42	Betula pendula, Birke	Flurstück 54/7	1-stämmig	0,20/8m	xx
43	Quercus rubra, Roteiche	Flurstück 204	1-stämmig	0,40/12m	xxx
44	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/97, 54/49	1-stämmig	0,50/10m	xxx
45	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/49	1-stämmig	0,30/8m	xx
46	Betula pendula, Birke	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,50/8m	xxx
47	Aesculus hipp. Kastanie	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/12m	xxx
48	Tilia cordata, Winterlinde	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,60/14m	xxx
49	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,50/9m	xxx
50	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	1,00/16m	xxxxx
51	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,90/14m	xxxx
52	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,40/9m	xxx
53	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/97	1-stämmig	0,40/9m	xxx
53a	Tilia cordata, Winterlinde	Flurstück 1/15	1-stämmig	0,40/9m	xxx
54	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/44, 54/33	1-stämmig	0,20/6m	xx
55	Betula pendula, Birke	Flurstück 54/46	1-stämmig	0,50/9m	xxx
56	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/46	1-stämmig	0,80/14m	xxxx
57	Sorbus aucuparia, Eberesche	Flurstück 54/46	1-stämmig	0,30/8m	xx
58	Aesculus hipp. Kastanie	Flurstück 54/33	1-stämmig	0,40/8m	xxx
59	Betula pendula, Birke	Flurstück 54/86	3-stämmig	0,30/10m	xx
60	Acer platanoides, Ahorn	Flurstück 54/86	1-stämmig	0,60/12m	xxx
61	Aesculus hipp. Kastanie	Flurstück 54/86	1-stämmig	0,40/8m	xxx
62	Fagus sylvatica, Rot-Buche	Flurstück 54/86	1-stämmig	0,40/8m	xxx
63	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 54/87	2-stämmig	0,50/10m	xxxx
64	Quercus robur, Stieleiche	Flurstück 1187	1-stämmig	0,70/14m	xxxx
65	Baumgruppe, Taxodium distichum, Sumpfpfypresse	Flurstück 1/9	1-stämmig	0,50/10m	xx
66	Betula pendula, Birke	Flurstück 1/23	1-stämmig	0,60/10m	xxx
67	Baumgruppe, Acer platanoides, Ahorn	"Ernst-Anton-Straße"	1-stämmig	0,20/5m	xx
68	Baumgruppe, Acer platanoides, Ahorn	"Ernst-Anton-Straße"	1-stämmig	0,20/5m	xx

Abkürzungen Bäume:
 Ah - Ahorn, BG - Baumgruppe, Bi - Birke, Bu - Buche, Eb - Eberesche, Ei - Eiche, Elb - Eibe, Es - Esche, Fi - Fichte, Gin - Gingko, Hb - Hainbuche, Ka - Kastanie, Ki - Kiefer, La - Lärche, Lb - Laubbaum, Li - Linde, Mb - Mehlbeere, Pa - Pappel, RBu - Rotbuche, Sz - Sumpfpfypresse, Ta - Tanne, Wal - Waluss, Wei - Weide

Schutzwürdigkeit der Bäume in Bezug auf ihre Ersetzbarkeit
 x kurzfristig ersetzbar (5-10 Jahre)
 xx mittelfristig ersetzbar (10-50 Jahre)
 xxx mittel- bis langfristig ersetzbar (50-75 Jahre)
 xxxx langfristig ersetzbar (75-150 Jahre)
 xxxxx langfristig - nicht ersetzbar (> 150 Jahre)

ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND

- Rasen
- vorhandene Gehölze/Ziergehölze
Eib - Eibe, Hb - Hainbuche, Lig - Liguster, Lob - Kirschlorbeer, Rh - Rhododendron, Th - Thuja
- vorhandener Laubbaum
- vorhandener Nadelbaum
- SBe Einzel- und Reihenhausbebauung
SBz Zeilen- und Blockrandbebauung
- SEK Kindergarten mit Kinderspielplatz
- SVs Asphalt
SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- Pflasterflächen oder Wege
- wassergebundene Flächen oder Wege
- Grenze des Geltungsbereiches
- Flurstücksnummer
- Zaun

Grundlagen:

BESTAND BIOTOPTYPEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11
DER GEMEINDE AUMÜHLE

Maßstab 1:1000

Mölln, Dezember 2016

Gez.: Manske

Landschaftsarchitektin LAR/ MSA
Lena Lichtin
Mühlenplatz 1, 23879 Mölln, Tel.: 04542/ 849456



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Aumühle

Bebauungsplan Nr. 11

Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im Juni 2017

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Aumühle
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planung**
2. **Rechtsgrundlagen**
3. **Verkehr/ Erschließung**
4. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
5. **Denkmalschutz**
6. **Naturschutz und Landschaftspflege**
7. **Grünordnerische Festsetzungen**
8. **Artenschutzrechtliche Prüfung**
9. **Immissionsschutz**



1. PLANUNG

PLANUNGSZIEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle hat in ihrer Sitzung am 08.11.2012 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 11 für den Bereich „Siedlung: Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg“ aufzustellen.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Absatz 1 BauGB, die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB überlassen werden soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planungsbedarf.

Die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Daher stellt die Gemeinde zur weiteren städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 11 auf.

Um ein Gesamtkonzept und eine städtebauliche Ordnung des Gebietes herzustellen sowie eine ungerichtete Verdichtung zu verhindern wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt daher das Allgemeine Wohngebiet so mit Baugrenzen und Festsetzungen zu begrenzen, dass der vorhandene Einzelhaus und Doppelhauscharakter in seiner vorhandenen Struktur beibehalten wird.

In den an die Ernst-Anton-Straße anliegenden Wohnbereichen sowie südlich der Bürgerstraße beabsichtigt die Gemeinde, die Wohnstruktur und den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten und durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Eingeschossigkeit, der Hauptfirstrichtungen, der Gesamtgebäudehöhe und der Ausnutzung der Grundstücke zu schützen.

Da sich in der Bauform jede Anliegerstraße getrennt von einander entwickelt hat und eigene städtebauliche Strukturen aufweist, ist sie dazu übergegangen, die Vielfalt, aber auch die Einheitlichkeit der einzelnen Bereiche untereinander zu sichern.

Auch wie bereits vorher erläutert ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Aumühle im Planbereich den vorhandenen Charakter der grünordnerischen Struktur mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern und festzuschreiben. Dabei ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde zu beachten.

~~Die Fläche für Gemeinbedarf beinhaltet Flächen für die Schule, für den Kindergarten, für die Krippe und für Pfadfinder mit einem Pfadfinderhaus.~~

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen/Gemeinschaftsgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,



2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

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

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

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

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

Für die Hauptgebäude sind nur Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig.

Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer.

Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von der Hauptdachneigung bei Krüppelwalmen und Walmen zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben.

Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. 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 haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

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

Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s.g. Klarfarben) unzulässig.

Im Bereich beidseitig der „Bürgerstraße“ und „Ernst-Anton-Straße“, ab Kreuzung „Ernst-Anton-Straße – Bürgerstraße“, in südwestlicher Richtung, sind bei der farblichen Gestaltung der Außenwände nur helle Farbtöne zugelassen. Beidseitig der „Ernst-Anton-Straße“, ab



Kreuzung „Bürgerstraße“ bis zur Einmündung „Sachsenwaldstraße“, sind nur Fassaden aus Verblendmauerwerk in der Farbe Rot zugelassen.

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

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

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestgrenzabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mit 1,50 m und 3,00 m von der hinteren Grenze, 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.

Auf den in der Planzeichnung - Teil A mit Sternchen gekennzeichneten Grundstücken sind nur Gebäude mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von max. 10 m zulässig. Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 18.06.2016, GVOBl. S. 369)

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle.



3. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet schließt südwestlich an die Sachsenwaldstraße und südöstlich an die Straße „Schwarzer Weg“ an.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der S-Bahn-Station Aumühle und verfügt somit über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Durch den Plangeltungsbereich führen die Ernst-Anton-Straße, die Bürgerstraße, die Straße „Weidenstieg“ und der Mortagneweg.

Die Ernst-Anton-Straße führt von der Sachsenwaldstraße aus in südwestlicher Richtung bis zur „Fürstin-Ann-Mari-von-Bismarck-Schule“ zusammen mit Kindergarten und Turnhalle am Ende, diese Straße endet dort mit einem Wendehammer. Die Bürgerstraße verläuft von der Ernst-Anton-Straße in nordwestlicher Richtung und mündet in die Börnsener Straße, die im westlichen Bereich in nördlicher und südlicher Richtung außerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft.

Alle Erschließungsstraßen sind Gemeindestraßen, die einzig und allein zur Erschließung der an diesen Straßen anliegenden Grundstücke dienen.

Die Straßenflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind. Die Straßenprofile sind so dargestellt, wie die Straßen ausgebaut sind.

~~Die geplante Stellplatzanlage für PKW an der Fürstin-Ann-Mari-von-Bismarck-Grundschule ist über den „Schwarzen Weg“ erschlossen.~~

~~Die Fläche für die Pfadfinder ist über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erreichbar.~~

4. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geest-Randgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das Schmutzwasser den Klär und Einleitungseinrichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Aumühle (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 11.06.2009 geregelt bzw. erfolgt über die bestehende öffentliche Niederschlagswasseranlage.

Bei Einleitung in die vorhandene Niederschlagswasseranlage, die in die Bille entwässert, ist auf den bisherigen Abfluss von 0,6 l/s*ha zu begrenzen.

Versorgungseinrichtungen

Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Gemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörigem Netz. Das Rohwasser wird aus vier Brunnen mit Tiefen von 60 bis 130 gewonnen, um anschließend im Wasserwerk aufbereitet zu werden. Das Trinkwasser dient der Versorgung von ca. 8.000 Einwohnern aus Aumühle, Friedrichsruh und Teilen der angrenzenden Stadt Reinbek, sowie Teile der Gemeinden Wohltorf und Escheburg Voßmoor.



Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E.ON Hanse Vertrieb GmbH und/oder andere Anbieter.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Angaben zum Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 11 befindet sich relativ zentral im südlichen Bereich der Ortslage Aumühle, nördlich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11a (u.a. Schulgelände der „Fürstin-Ann-Mari-von-Bismarck-Schule“ mit Schule, Sporthalle, Kita und Krippe) bzw. westlich des Sportplatzes und umfasst den Bereich Bürgerstraße, Ernst-Anton-Straße, Mortagneweg, Weidenstieg sowie die Bebauung südwestlich der Sachsenwaldstraße.

Der größte Teil des Plangebietes ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Ernst-Anton-Straße und die Bürgerstraße sind überwiegend mit typischen und für das Gebiet charakteristischen Siedlungshäusern, auf langen und schmalen Grundstücken, bebaut. Im Bereich der Bürgerstraße sind auch ein paar Wohnblocks vorhanden. Weitere Wohnblocks sowie Reihenhäuser sind am Weidenstieg sowie am Mortagneweg zu finden. Ein paar von den älteren und für Aumühle typischen Villen sind an der Sachsenwaldstraße zu finden.

Größere, erhaltenswerte Bäume befinden sich hauptsächlich auf den Grundstücken an der „Sachsenwaldstraße“ sowie vereinzelt auf anderen Grundstücken im Plangebietsbereich.

Planung

Das übergreifende Planungsziel ist eine geordnete Steuerung der zukünftigen Entwicklung und eine städtebauliche Ordnung für das Gebiet herzustellen. Vor allem ist der Erhalt des ortstypischen Charakters der Bebauung an der „Bürgerstraße“ sowie an der „Ernst-Anton-Straße“ ein wichtiges Planungsziel für das Gebiet. In den schon überbauten Bereichen werden Baufenster und die Grundflächenzahl festgesetzt, um eine eventuelle Erweiterung der vorhandenen Gebäude bzw. eine geordnete Neubebauung in den vorhandenen Baulücken zuzulassen.

Um den Charakter des Gebietes weiterhin zu erhalten werden ortsbildprägende Großbäume zum Erhalt festgesetzt.

Der B-Plan 11 setzt für den Wohnbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Je nach Planbereich bzw. Art der Bebauung und Grundstücksgröße, wird die Grundflächenzahl zwischen 0,15 und 0,4 festgesetzt.

Die Planfläche umfasst ca. 83.125 m². Davon werden 69.210 m² als WA-Fläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird, je nach Gebiet zwischen 0,15 und 0,4 festgesetzt.

Fläche	GRZ	Grundfläche
13.770 m ²	0,15	2.066 m ²
11.375 m ²	0,20	2.275 m ²
24.265 m ²	0,25	6.066 m ²
15.265 m ²	0,30	4.580 m ²
4.265 m ²	0,40	1.706 m ²
270 m ²	1,00	270 m ²
Gesamt:		16.963 m²

Gemäß der Aufstellung wird eine Grundfläche von ca. 16.963 m² ermittelt. Bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Aumühle hat die Gemeinde eine Baumschutzsatzung erlassen, die mit einer 1. Änderung am 29.08.2013 in Kraft getreten ist. Diese Baumschutzsatzung liegt u.a. zu Grunde für die Beurteilung eines Eingriffes in den Baumbestand.

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß dem Regionalatlas für Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen bzw. den Böden der (Parabraunerde-) Braunerde- Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Durch die vorgesehene Planung wird hauptsächlich der Bestand erhalten. Eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Gebäude bzw. bei ein paar größeren Grundstücken ein zusätzliches Wohnhaus sollen zugelassen werden. Somit werden ggf. neue Flächen versiegelt bzw. teilversiegelte Flächen vollversiegelt.

Die Erhöhung der zugelassenen Versiegelung im Vergleich mit dem Bestand, führt an der Stelle zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens. Das führt dazu, dass die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Versiegelung zusätzlich entzogen wird. Durch das beschränkte Ausmaß der Neuversiegelung, sind die Beeinträchtigungen geringfügig. Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breittufige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Der anstehende Boden besteht aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand, mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit. Durch die vorgesehene Planung werden neue Flächen versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung führt.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Die Beseitigung des überschüssigen Niederschlagswassers ist über die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Aumühle (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom 11.06.2009) geregelt bzw. erfolgt über die bestehende öffentliche Niederschlagswasseranlage.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Flora, Fauna)

Der Planbereich umfasst den bebauten Bereich, „Siedlung“ im südlichen Teil der Ortslage, direkt nördlich des Schulgeländes der „Fürstin-Ann-Mari-von-Bismarck-Schule“, nördlich des Sachsenwaldes. Die Planfläche besteht überwiegend aus Wohnhäusern, (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) mit ihren dazugehörigen Gartenbereichen. Die Gärten werden mit Scherrasen, Hecken, Sträuchern, Obstbäumen und Bäumen meist gärtnerisch gestaltet. Durchgehend im Plangebiet sind in den Gärten außerdem immergrüne Gehölze als Sträucher oder als Bäume wie z.B. Thujas, Tannen,



Fichten, Kiefern, Lärchen oder Rhododendrons sowie eine Vielzahl von Ziergehölzen zu finden.

Das Plangebiet wird außerdem von Großbäumen wie z.B. Stieleichen, Linden, Kastanien, Birken, Ahorn, Hainbuchen und Buchen als Einzelbäume an den Straßenzügen, auf den Grundstücken oder als Bestand, geprägt.

Die vorhandene Baum- und Gehölzstruktur innerhalb des Plangeltungsbereichs bleiben im Weitesten erhalten. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Ca. 530 m östlich des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet EGVD 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“.

Im Plangebiet sind u.a. Brutvorkommen von Vögeln der Gehölze sowie der Gebäude und verschiedene Fledermausarten möglich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Um ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden sind artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend zu beachten:

Fledermäuse: Der Abriss der Gebäude und das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten haben außerhalb der Sommerquartierzeiten zu erfolgen. Es ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig.

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

Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitenregelung für Maßnahmen an Gebäuden:

Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01. Dezember und 28/29 Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze:

Eingriffe in die Gehölze sind zwischen dem 01. Dezember und 28/29 Februar durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Aumühle hat die Gemeinde eine Baumschutzsatzung erlassen, die mit einer 1. Änderung am 29.08.2013 in Kraft getreten ist.

Diese Baumschutzsatzung liegt u.a. zu Grunde für die Beurteilung eines Eingriffs in den Baumbestand. Gemäß der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (= 0,33 m Stammdurchmesser), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der einzelnen Stammumfänge entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 40 cm Stammumfang aufweisen muss. Nicht unter diese Satzung fallen, gemäß § 2, Nadelbäume (Ausnahme von Eiben), Pappeln, Weiden und Obstbäume (Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien).

Schutzgut Klima/ Luft

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone. Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch-subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

Die Planung verursacht eine geringfügig Erhöhung der Versiegelung, die durch Erhalt bzw. Ergänzung von Grünstrukturen und durch die vorhandenen angrenzenden Waldstrukturen ausgeglichen wird. Mit dem Planungsziel, den hauptsächlich Erhalt vorhandener



Bebauung bzw. die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Gebiet sowie durch den Erhalt der vorhandenen Grün- und Baumstruktur, ist eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten. Direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches sind großflächige Waldflächen vorhanden, so dass aufgrund der Planung keine Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Der größte Teil des Plangebietes ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Ernst-Anton-Straße und die Bürgerstraße sind überwiegend mit Siedlungshäusern auf langen und schmalen Grundstücken bebaut. Im Bereich der Bürgerstraße sind auch ein paar Wohnblocks vorhanden. Weitere Wohnblocks sowie Reihenhäuser sind am Weidenstieg sowie am Mortagneweg zu finden. Ein paar von den älteren und für Aumühle typischen Villen sind an der Sachsenwaldstraße zu finden.

Innerhalb des Plangebietes sind einige Großbäume vorhanden, welche zusammen mit den Gärten einen harmonischen und wohnlichen Charakter des Gebietes ergeben. Die Waldflächen im Südwesten des Plangebietes sowie die Großbäume auf dem angrenzenden Schulhof sowie die angrenzenden Waldflächen bilden eine markante Kulisse in Richtung Süden, Südosten sowie Südwesten.

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart, Vielfalt sowie ggf. Ausblicke führen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung „Erhalt des Gebietscharakters“ und aufgrund der vorhandenen, wird das Gebiet in sich nicht viel geändert. Eventuelle Neubauten werden sich aufgrund der Festsetzungen in das Ortsbild einfügen. Somit wird im Bereich der WA-Flächen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft aufgrund der Planung entstehen bzw. mit dem größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen wird eine Veränderung minimiert.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.



7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

Schutzmaßnahmen:

- Die Einzelbäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

- Bei den Einzelbäumen ist bei jedem Baum ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

~~Bei den festgesetzten Bäumen sind die Flächen für Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Wurzelraumes des jeweiligen Baumes mit Wurzelbrücken fachgerecht herzustellen.~~

- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehrerer Bäume vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (= 0,32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleichartiges Gehölz, mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

- Die Einzelbäume sowie die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.“ Das Befahren mit Baumaschinen



sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Wurzelraumes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

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 Gründüngung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse der Gebäude zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude nicht erfolgt („Negativnachweis“) ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich.

Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Eingriffe in die Gehölze zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m² ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme	

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlern aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

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 großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagwasser gewährleistet bleibt.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden

Für die Grundstücke und privaten Grünflächen wird empfohlen, pro angefangene Grundstücksfläche von 500 m² Größe (falls noch keine Mittel- bis Großbäume vorhanden sind) je einen mittel- bis großkronigen, standortheimischen Laubbaum zu pflanzen. Es wird mindestens ein Baum je Vorgarten empfohlen.

Empfohlene Laubbäume:

- | | |
|--|--|
| - Obsthochstämme | - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> .) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Birnbaum (<i>Pyrus communis</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aria „Majestica“</i>) |
| - Sandbirke (<i>Betula verrucosa</i>) | - Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) |
| | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |

Pflanzgut:

Hochstamm, 3xv.mDb., mind. Stammumfang 16-18 cm

Außerdem werden auf den Grundstücken Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Gehölzen empfohlen wie z.B.

- | | |
|---|---|
| - Ahornarten (<i>Acer spec.</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Hartriegelarten (<i>Cornus spec</i>) | - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Vogelbeerarten (<i>Sorbus spec.</i>) |
| - Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>) | - Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) |
| - Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Obsthochstämme |
| - Heckenkirschenarten (<i>Lonicera spec.</i>) | - Eibe (<i>Taxus baccata</i>) |
| - Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>) | |

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Für die Grundstücke mit einer dichten Nadelholzanpflanzung wie z.B. Fichten, Koniferen werden empfohlen, diese sukzessiv durch eine entsprechende Laubgehölzanpflanzung zu ersetzen.

Zusätzlich werden auf den Grundstücken Anpflanzungen von Stauden nach Vorbild alter Bauergärten empfohlen wie z.B.:

- | | |
|--|---|
| - Schafgarbe (<i>Achillea filipendulina</i>) | - Schneeglöckchen (<i>Galanthus nivalis</i>) |
| - Eisenhut (<i>Aconitum cammarum</i>) | - Storchschnabel (<i>Geranium sanguineum</i>) |
| - Kriechender Günsel (<i>Ajuga reptans</i>) | - Christrose (<i>Helleborus niger</i>) |
| - Stockrose (<i>Alcea rosea</i>) | - Taglilie (<i>Hyemerocallis Hybride</i>) |
| - Anemone (<i>Anemone ...</i>) | - Johanniskraut (<i>Hypericum calycinum</i>) |
| - Akelei (<i>Aquilegia vulgaris</i>) | - Schwertlilie (<i>Iris germanica, I. sibirica</i>) |
| - Haselwurz (<i>Asarum europaeum</i>) | - Goldnessel (<i>Lamium galeobdolon</i>) |
| - Herbstaster (<i>Aster novae-angliae</i>) | - Märzenbecher (<i>Leucojum vernum</i>) |
| - Blaukissen (<i>Aubretia Hybriden</i>) | - Feuerlilie (<i>Lilium bulbiferum</i>) |
| - Glockenblume (<i>Campanula latifolia</i>) | - Madonnenlilie (<i>Lilium candidum</i>) |
| - Margariten (<i>Chrysanthemum ...</i>) | - Lichtnelke (<i>Lychnis calcedonica</i>) |
| - Maiglöckchen (<i>Convallaria majalis</i>) | - Vergissmeinnicht (<i>Myosotis sylvatica</i>) |



- Krukos (*Crocus ...*)
- Dahlien (*Dahlia variabilis*)
- Rittersporn (*Delphinium cultorum*)
- Bartnelke (*Dianthus barbatus*)
- Nelke (*Dianthus deltoides*)
- Tränendes Herz (*Dicentra spectabilis*)
- Fingerhut (*Digitalis purpurea*)
- Winterling (*Eranthis cilicica*)
- Kaiserkrone (*Fritillaria imperialis*)
- Pfingstrose (*Paeonia officinalis*)
- Mohn (*Papaver somniferum*)
- Phlox (*Phlox paniculata*)
- Gartenprimel (*Primula elatior*)
- Schaumblüte (*Tiarella cordifolia*)
- Tulpe (*Tulipa ...*)
- Immergrün (*Vinca minor*)
- Hornveilchen (*Viola cornuta*)

Um einen strukturreichen Garten zu erhalten und zur Förderung des Faunaschutzes, wird zusätzlich eine Reduktion der z.T. hohen Pflegeintensität empfohlen.

Gründächer und Kletterpflanzen

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tric. 'Veitchii'*)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Zittergras (*Briza media*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*)
- Horst-Rotschwengel (*Festuca rubra*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Plangebiet sind u.a. Brutvorkommen von Vögeln der Gehölze sowie der Gebäude und verschiedene Fledermausarten möglich.

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht vorgesehen, da es sich im Wesentlichen um einen bebauten Bereich handelt. Es handelt sich um Grundstücke mit Wohnhäusern und ihren meist intensiv genutzten Gartenanlagen (siehe auch Ziffer 6 Schutzgut Landschaftselemente).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen und Gehölzabnahme) erforderlich. Wenn die unter Ziffer 7 genannten Maßnahmen berücksichtigt werden, ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG gegeben.



9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus der Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 16-10-2
des Ingenieurbüros für Schallschutz, ibs, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln

Aufgabenstellung

Die Gemeinde Aumühle hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen mit dem Ziel, ein Gesamtkonzept und eine städtebauliche Ordnung des Gebietes herzustellen sowie eine unregelmäßige Verdichtung zu verhindern. Hierfür werden auf den überwiegend bebauten Grundstücken Baugrenzen festgesetzt sowie einzelne neue Baufelder ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzungen werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen außerdem die Grundschule sowie Kindergärten, für die eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs, wurde beauftragt, die von den im Südwesten liegenden Sportanlagen des TuS Aumühle-Wohlthor von 1910 e.V. ausgehenden Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 zu ermitteln und zu beurteilen. Außerdem sollen etwaige Auswirkungen des in der Ausbuchtung der Gemeinbedarfsfläche an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs geplanten Pfadfinderhauses untersucht werden

Zusammenfassung und Bewertung

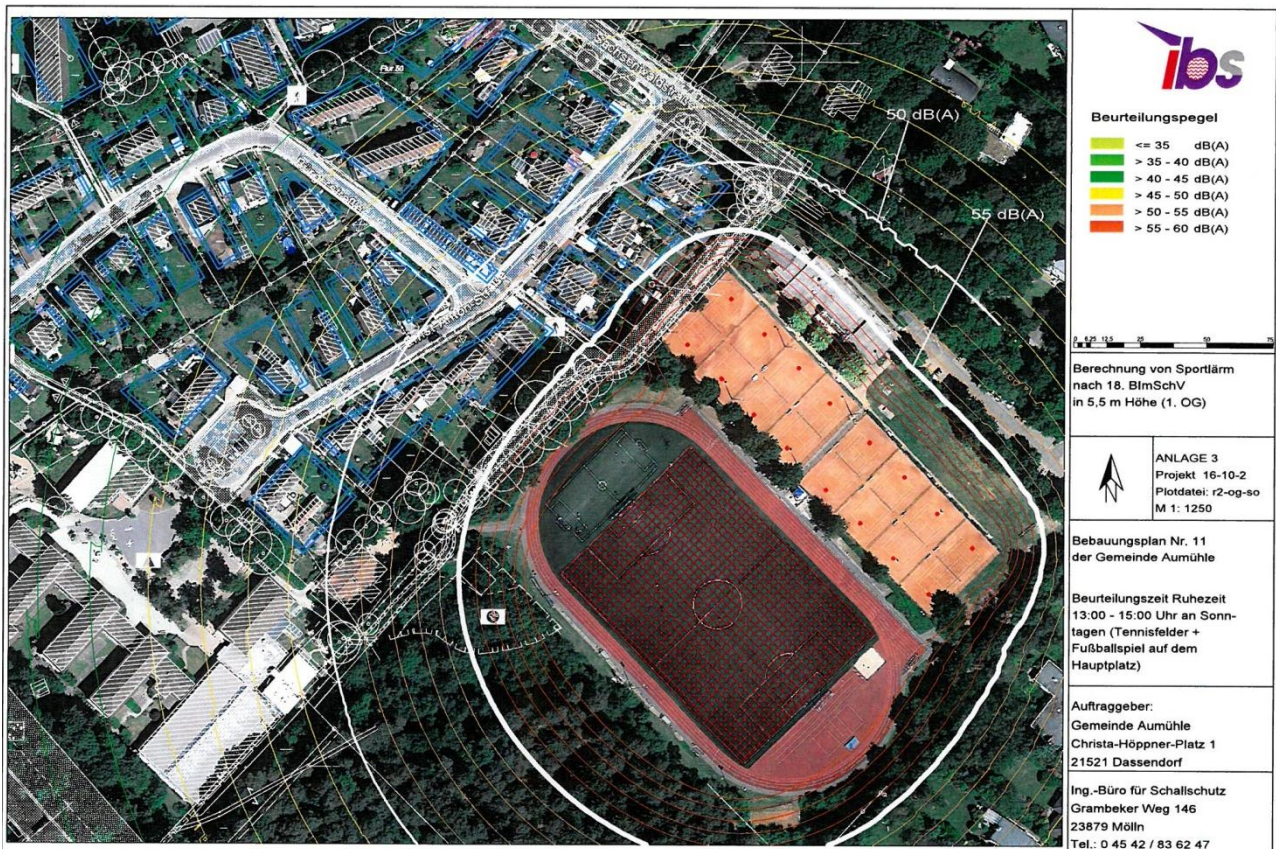
Die Ergebnisse der Sportlärmrechnungen für die besonders schutzbedürftigen Ruhezeiten abends 20:00 - 22:00 Uhr und sonntags 13:00 - 15:00 Uhr sind als Anlagen 2 und 3 eingefügt (siehe unten). Auf den Grundstücken südöstlich der Ernst-Anton-Straße wird der Regel-Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 50 dB(A), der durch eine dünne weiße Linie hervorgehoben ist, an den Bestandsbebauungen überschritten, der um den „Altanlagenbonus“ von 5 dB(A) erhöhte Sollwert von 55 dB(A) aber eingehalten (dicke weiße Linie).

An den im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzten Baugrenzen ergeben sich gegenüber den Bestandsbebauungen um 1 - 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel, der Sollwert von 55 dB(A) incl. des „Altanlagenbonus“ von 5 dB(A) wird aber auch dort größtenteils eingehalten. Ausgenommen ist im etwas ungünstigeren Beurteilungsfall abends 20:00 - 22:00 Uhr das von der Sachsenwaldstraße aus gesehene dritte Grundstück mit Beurteilungspegel bis 56 dB(A) (gemäß Anlage 2).

Aus fachlicher Sicht wird bei der Überplanung des Wohngebietes die Anwendung des Altanlagenbonus für eine Ausdehnung der Baugrenzen für Anbauten und Neubebauungen bis zur 55 dB(A) - Isophone als vertretbar und im Einklang mit der 18. BImSchV stehend angesehen. Die Baugrenzen der Grundstückszeile zwischen der Ernst-Anton-Straße und den Sportanlagen müssten dann geringfügig an die dicke weiße Linie in der Anlage 2 des Beurteilungsfalls abends 20:00 - 22:00 Uhr angepasst werden.



Anlage 2



Anlage 3



Will man innerhalb der Baufelder südöstlich der Ernst-Anton-Straße keine baulichen Erweiterungen bzw. Neubebauungen zulassen, an denen sich gegenüber den Bestandsbebauungen bei Beurteilungspegeln in den Ruhezeiten oberhalb von 50 dB(A) höhere Lärmimmissionen ergeben würden, dann müssten die Baugrenzen zwischen den Isophonen 50 dB(A) und 55 dB(A) in der Anlage 2 in Richtung der Sportanlagen bis zu den vorhandenen Bebauungen zurückversetzt werden.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass etwaige zukünftige relevante Änderungen der Sportanlagen mit einem Verlust des Altanlagenbonus einhergehen können. Das Heranrücken der Baugrenzen kann dann für den Verein mit Nachteilen gegenüber der Bestandssituation verbunden sein (wohingegen sich die Beschränkung der Baufenster auf die Bestandsbebauungen nachteilig für die Grundstückseigentümer auswirkt).

Zu erwähnen ist hierbei, dass derzeit innerhalb der Bundesregierung eine Novellierung der 18. BImSchV abgestimmt wird, die u.a. die Anhebung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten auf die sonst tagsüber geltenden Werte – in Allgemeinen Wohngebieten also von 50 dB(A) auf 55 dB(A) – vorsieht. Weiterhin kann unter Umständen am Rand eines Wohngebiete

s in unmittelbarer Nachbarschaft zu Sportanlagen unabhängig vom Altanlagenbonus eine gemengelage-typische Anhebung von Immissionsrichtwerten als Abwägungskriterium herangezogen werden.

Ergänzend sei im Zusammenhang mit dem in der Bauleitplanung verankerten Gebot zur Minimierung von Lärmimmissionen darauf hingewiesen, dass sich die Sportanlagen durch Wälle bzw. Wände abschirmen ließen. Aufgrund des flächenhaften Charakters der Schallquellen, der geringen Abstände zwischen dem Bebauungsplangebiet und den Sportanlagen sowie den städtebaulichen Nachteilen einer solchen Maßnahme stellt sich jedoch die Frage der Verhältnismäßigkeit des Aufwandes zum Nutzen bzw. der Realisierbarkeit.

Aus überschlägigen Beurteilungen der vom geplanten Pfadfinderhaus ausgehenden Geräusche nach der Freizeitlärm-Richtlinie lässt sich ableiten, dass an Werktagen incl. Samstag zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie an Sonn-/Feiertagen im zusammengehörigen Zeitblock 09:00 - 13:00 / 15:00 - 20:00 Uhr durch Außenaktivitäten keine Lärmimmissionskonflikte zu erwarten sind. Außennutzungen abends nach 20:00 Uhr sowie an Sonn-/Feiertagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sind jedoch auf lärmarme Aktivitäten zu beschränken. Außerdem sollte eventuelles Spielen von Musikinstrumenten wie z.B. Gitarre im Freien in diesen besonders schutzbedürftigen Zeiten unterbleiben. Dies kann durch spätere Nutzungsvereinbarungen bzw. Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (ggf. im Zusammenhang mit detaillierteren Lärmimmissionsuntersuchungen der konkreten Planungen) reglementiert werden.

Eine abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse bleibt dem weiteren Abwägungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorbehalten.

Aumühle, den

Siegel

-Bürgermeister-