

# Gemeinde Aumühle

Der Ausschussvorsitzende

## PROTOKOLL

### 6. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

---

Sitzungstermin: **Mittwoch, 05.07.2017, 20:00 Uhr**

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

---

#### Anwesend:

#### Vorsitz

Ausschussvorsitz Axel Mylius

#### Mitglieder

stellv. Ausschussvorsitz Volker Johannsen

Ausschussmitglied Jörn Abraham

Ausschussmitglied Erhard Bartels

Ausschussmitglied Reno Bastian

Ausschussmitglied Rolf Czerwinski

Ausschussmitglied Dr. Eckard Jantzen

#### stellv. Mitglieder

Bürgermeister/in Dieter Giese

#### Protokollführung

Protokollführung Bianca Briesenick

## Tagesordnung:

### Öffentlich:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung
4. Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)
5. Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 02.05.2017 und 08.06.2017
6. Bericht der/des Ausschussvorsitzenden
7. Bebauungsplan Nr. 7 c für das Gebiet: "Bismarckallee 22"  
Aufhebung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 18.05.2017
8. Bebauungsplan Nr. 7 c für das Gebiet: "Bismarckallee 22"  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB
9. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Abbruch eines Wohnhauses und eines Schuppens  
"Mittelweg 10"
10. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
An- und Umbau am Reihenhaus  
Weidenstieg 20 und 22
11. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Antrag auf Nutzungsänderung und Sanierung der Wohnhäuser  
Ödendorfer Weg 1-3
12. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Errichtung eines Einfamilienhauses  
Am Hünengrab 5
13. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bauvoranfrage Errichtung eines Wohnhauses  
Waldstraße 12

14. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Nachtragsbuantrag, Verlegung des Standortes des Gebäudes Emil-Specht-Allee  
13
15. Anfragen und Mitteilungen
17. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

**Öffentlich:**

---

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

---

Ausschussvorsitzender Mylius eröffnet um 20:02 Uhr die Sitzung des Bauausschusses.

Er stellt fest, dass

1. die Mitglieder durch schriftliche Einladung vom 26.06.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden sind,
2. Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden sind,
3. der Ausschuss beschlussfähig ist, da mehr als die Hälfte der gesetzlichen Anzahl der Mitglieder anwesend ist.

---

**Zu TOP 2 Einwohnerfragestunde**

---

Keine Fragen.

---

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

---

**Beschluss:**

TOP 9, Grasweg 4, wird gestrichen.

Dafür TOP 9 NEU: Abbruch eines Wohnhauses und eines Schuppens „Mittelweg 10“

NEU TOP 14: Nachtragsbauantrag „Emil-Specht-Allee 13“

Es verschieben sich dadurch die nachfolgenden TOP's.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt: 7

Ja-Stimme(n): 7

Nein-Stimme(n): -

Enthaltung(en): -

Die Tagesordnung lautet nunmehr wie vorstehend.

---

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

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für den nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkt Nr. 16 auszuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt: 7

Ja-Stimme(n): 7

Nein-Stimme(n): -

Enthaltung(en): -

---

**Zu TOP 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 02.05.2017 und 08.06.2017**

---

Die Niederschrift zum 2.5.2017 wurde bereits in der letzten Sitzung genehmigt. Es werden keine Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift für den 8.6.2017 beantragt. Sie ist damit genehmigt.

---

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

---

Ausschussvorsitzender Mylius teilt Folgendes mit:

- Bebauungsplan Hofriedeallee / Betrifft: Bismarckallee 15, Herr Dörfler kann erst in 14 Tagen antworten
- Mitteilung vom 21.3. Polizei wurde von einem Nachbarn informiert, dass ein 2,90 m Zaun errichtet wurde. Wurde dann wieder eingerissen und jetzt erneut aufgebaut. Die Bauaufsicht sollte hier tätig werden.
- 1. Nachtrag zur Baugenehmigung, Eichenweg 13
- 1. Nachtrag zur Baugenehmigung, Zur Waldwiese 35
- Nutzungs- und Sortimentserweiterung der ARAL-Tankstelle, Am Mühlenteich 1
- Befreiung Fällung von zwei Buchen und Durchführung von Kronenpflege für eine Buche und zwei Eichen, Eichenweg 1a; Rücknahme der Genehmigungsfiktion
- Baugenehmigung, innerer Umbau Bauhof, Bergstraße 9
- Baugenehmigung, Erweiterung eines Einfamilienhauses, Oberförsterkoppel 4a
- Baugenehmigung, Errichtung einer Veranda, Börsener Straße 20

Baugenehmigung, Neubau einer Terrassenüberdachung mit Seitenteil, Alte Hege 16a

---

**Zu TOP 7 Bebauungsplan Nr. 7 c für das Gebiet: "Bismarckallee 22" 12/088/2017**  
**Aufhebung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 18.05.2017**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt der Gemeindevertretung Aumühle, den in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.05.2017 gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 7 c „Bismarckallee 22“ aufzuheben.

**Anmerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren Herr Dr. Jantzen und Herr Abraham von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**Zu TOP 8 Bebauungsplan Nr. 7 c für das Gebiet: "Bismarckallee 22" 12/089/2017**  
**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

Herr Kühl erläutert den aktuellen Stand.

**Beschluss:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 c für das Gebiet: „Bismarckallee 22“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Hinweis: Das beigefügte Artenschutzgutachten ist seit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 b „Bismarckallee 22“ unverändert geblieben. Vor der offiziellen Auslegung des Bebauungsplanes wird die neue Nummer des Bebauungsplanes in den Unterlagen aktualisiert.**

Das Büro BSK wird beauftragt, die Unterlagen entsprechend den Ergebnissen der heutigen Diskussion zu überarbeiten.

**Anmerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren Dr. Jantzen und Herr Abraham von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**Zu TOP 9 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Abbruch eines Wohnhauses und eines Schuppens  
"Mittelweg 10"**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung für den Abbruch eines Wohnhauses mit Schuppen auf dem Grundstück „Mittelweg 10“ zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**Zu TOP 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
An- und Umbau am Reihenhaushaus  
Weidenstieg 20 und 22**

---

**12/091/2017**

**In der Diskussion wird deutlich, dass nach Meinung des Ausschusses die vorgesehene Dreigeschossigkeit sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Ferner werden nachbarrechtliche Probleme gesehen.**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB für die Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie dem Neubau eines Endreihenhauses auf den Grundstücken „Weidenstieg 20 und 22“ gemäß Bauantrag **mit Mansarddächern.**

**Abstimmungsverhältnis:**

Stimmberechtigt: 7  
Ja-Stimme(n): -  
Nein-Stimme(n): 6  
Enthaltung(en): 1

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB für die Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie dem Neubau eines Endreihenhauses auf den Grundstücken „Weidenstieg 20 und 22“ gemäß vorgestellten **Alternativkonzept mit senkrechten Traufwänden und einem sehr flachgeneigten Satteldach.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

<b>Zu TOP 11</b>	<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b>	<b>12/092/2017</b>
	<b>Antrag auf Nutzungsänderung und Sanierung der Wohnhäuser</b>	
	<b>Ödendorfer Weg 1-3</b>	

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB zur Nutzungsänderung und Sanierung der Wohnhäuser für ein Beherbergungsbetrieb auf den Grundstücken „Ödendorfer Weg 1-3“ in Friedrichsruh.

**Anmerkung:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt: 6  
Ja-Stimme(n): 6  
Nein-Stimme(n): -  
Enthaltung(en): -

---

<b>Zu TOP 12</b>	<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b>	<b>12/093/2017</b>
	<b>Errichtung eines Einfamilienhauses</b>	
	<b>Am Hünengrab 5</b>	

---

Der Vorsitzende weist bezüglich des notwendigen Baumschutzes auf Folgendes hin:

Eine Hausecke sowie die Terrasse mit Umgang ragen geringfügig in den geschützten Wurzelbereich der benachbarten Buche. Die Terrasse mit Umgang wird vollständig mit Punktfundamenten aufgeständert, so dass ein flächiger Eingriff mit Beschädigung des Wurzelwerkes hierdurch nicht stattfindet. Der Eingriff betrifft daher nur den Bereich der eigentlichen Baugrube. Diese ist auf 100 cm Breite zu beschränken. Die Wurzelräume dieser Buche und der benachbarten zu fällenden Buche Nr. C überschneiden sich in erheblichem Umfang. Durch den Wegfall der Buche C steht künftig dem zu erhaltendem Baum der weggefallene Wasser- und Nährstoff-Entzug durch Baum C vollständig zur Verfügung. Eine Verringerung der Versorgung der zu erhaltenden Buche und damit eine Vitalitätseinbeeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag zur Fällung der Buchen (Baum B und C) auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“.

Für die beiden gefällten Buchen ist gemäß dem Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“ vorzunehmen. Die Qualität der Ersatzpflanzung orientiert sich an der Baumschutzsatzung Aumühle. Der Antragsteller hat vier einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18- 20 cm in 100 cm Höhe, Hochstamm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und durch geeignetes Material (Fotos, Kaufbelege etc.) nachzuweisen. Die Bäume sind dauerhaft geschützt und dürfen nicht gefällt werden, auch wenn sie den Stammumfang von 80 cm noch nicht erreicht haben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“ zu erteilen.

#### **Hinweis:**

Zum Schutz der benachbarten Buche darf der Arbeitsraum neben dem Keller (Baugrube) max. 100 cm breit sein. Nötigenfalls ist das Erdreich abzustützen.

Beim Ausschachten angetroffene und eingekürzte Wurzeln sind mit glattem Schnitt nachzuschneiden. Wurzeln ab 3 cm Durchmesser sind baumchirurgisch nachzubehandeln.

Die Festlegungen der DIN 18920 sind während der gesamten Bauzeit einzuhalten (Bauzaun).

#### **Anmerkung:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt: 6

Ja-Stimme(n): 6

Nein-Stimme(n): -

Enthaltung(en): -

---

## **Bauvoranfrage Errichtung eines Wohnhauses Waldstraße 12**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück „Waldstraße 12“.

Frage 1:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle definiert die hintere und die seitliche Grundstücksgrenze wie folgt: Süd/östliche Seite = rückwärtige Grundstücksgrenze

Daher ist folgende Frage nicht relevant:

~~Frage 2:~~

~~Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen für einen Befreiungsantrag zur Bebauung des rückwärtigen 5,0 m breiten Grundstücksstreifens mit zwei Carports in Aussicht.~~

Frage 3:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen bei einem Befreiungsantrag für die Unterschreitung des Mindestabstandes des Hauptgebäudes von 5,0 m um ca. 4 cm in Aussicht.

Frage 4:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen bei einem Befreiungsantrag für die Überschreitung der GFZ um 5 % in Aussicht.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

---

## **Zu TOP 14 Bau- und Grundstücksangelegenheiten Nachtragsbauantrag, Verlegung des Standortes des Gebäudes Emil-Specht-Allee 13**

---

Die Änderungen werden kurz von Herrn Mylius erläutert.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zum 1. Nachtrag der Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 13“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Errichtung einer zweiten Zufahrt für das Grundstück „Emil-Specht-Allee 13“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für den 1. Nachtrag der Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Emil-Specht-Allee 13“ zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt: 7

Ja-Stimme(n): 6

Nein-Stimme(n): -

Enthaltung(en): 1

---

**Zu TOP 15 Anfragen und Mitteilungen**

---

Es werden keine Anfragen und Mitteilungen gestellt.

---

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

---

Ausschussvorsitzender Mylius stellt die Öffentlichkeit wieder her.

Ausschussvorsitzender Axel Mylius schließt die Sitzung um 22:20 Uhr.

---

Axel Mylius  
Ausschussvorsitzender

---

Bianca Briesenick  
Protokollführer/in