

# Gemeinde Aumühle

Der Ausschussvorsitzende

## PROTOKOLL

### Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

---

Sitzungstermin: **Mittwoch, 02.04.2014, 20:00 Uhr**

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

---

#### Anwesend:

#### Vorsitz

Ausschussvorsitz Axel Mylius

#### Mitglieder

stellv. Ausschussvorsitz Volker Johannsen

Ausschussmitglied Alexander Bargon

Ausschussmitglied Rolf Czerwinski

Ausschussmitglied Dr. Eckard Jantzen

Ausschussmitglied Heino Röder Vertretung für:  
Herrn Bastian,  
Reno

Ausschussmitglied Ottmar Schümann

#### stellv. Mitglieder

stellv. Ausschussmitglied Dieter Giese

#### Protokollführung

Protokollführung Stephanie Geile

#### Abwesend:

#### Mitglieder

Ausschussmitglied Reno Bastian entschuldigt

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlich:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung
4. Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)
5. Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 20.03.2014, Nr. 2/2014
6. Durchführung von Beschlüssen
7. Information zu den geplanten B-Plänen
8. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6b für das Gebiet: "Bismarckallee 15"  
- Aufstellungsbeschluss -
9. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Bismarckallee 22"; Hier: Beauftragung eines Planers
10. Anfragen und Mitteilungen
16. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

## **Öffentlich:**

---

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

---

Der Vorsitzende, Herr Mylius, eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass

1. die Mitglieder durch schriftliche Einladung vom 21.03.2014 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**

---

#### **1.**

Es wird bzgl. der Gültigkeit von Bauplänen angefragt, ob die Bebauung eines kleinen Grundstücks an der Dora-Specht-Allee möglich ist, wenn die Baugenehmigung abgelaufen ist.

Der Vorsitzende verweist an Frau Gade-Müller vom Amt HEG oder an Frau Berger von der Bauaufsicht des Kreises.

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind vermutlich nicht einzuhalten.

#### **2.**

Frage zum Bauantrag Bürgerstraße 18: Bei dem Eigentümer wurde von Seiten der Gemeinde angefragt, ob er sich eine andere Fassade vorstellen könne. Der Eigentümer teilt mit, vor einem Jahr sei bereits ein ähnlicher Antrag gestellt worden. In der Bürgerstraße befindet sich bereits ein rot verklinkertes Haus. Nach Ansicht des Eigentümers wird es dem Ansehen der Straße nicht schaden, wenn sein Haus rot verklinkert wird. Er bittet daher um Wohlwollen der Gemeinde.

Der Vorsitzende teilt mit, dass für die Bürgerstraße und weitere Bereiche die Aufstellung eines B-Planes beschlossen und eine Veränderungssperre für diesen Bereich erlassen wurde. Planungsziel ist, den Gebietscharakter, wie er Anfang der 50er Jahre entstanden ist, zu erhalten. Dies ist jedoch noch in der Diskussion. Derzeit sind die Fraktionen in der Findungsphase.

Dies wird auch ein Tagesordnungspunkt in der heutigen nichtöffentlichen Sitzung sein. Die gewollte zukünftige Gestaltung dürfe durch Einzelentscheidungen nicht unmöglich gemacht werden.

#### **3.**

Bezüglich der Bismarckallee 22 wird von Firma Pipping Immobilien im Auftrag der Eigentümerfamilie mitgeteilt, dass sich die Familie dagegen entschieden hat, auf dem Grundstück neu zu bauen. Daher wird angefragt, wie sich die Eigentümerin weiter verhalten soll, damit die Familie und auch die Interessenten zufrieden gestellt werden können. Es wird angefragt, ob parzelliert werden kann oder ein großes Baufenster geschaffen werden soll.

Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass der Aufstellungsbeschluss vor 3 Jahren beschlossen worden ist. Den Grundeigentümern wurde mitgeteilt, dass eine Überplanung beabsichtigt ist. Entsprechend der Gepflogenheiten ist der Eigentümer für die Übernahme der Planungskosten zuständig.

Auf der Tagesordnung ist heute die Beauftragung eines Planers vorgesehen. Der Ausschuss wird heute vermutlich einen Planer damit beauftragen, dort eine Überplanung vorzunehmen. Das Honorar richtet sich nach der HOAI. Die Eigentümer werden noch in die Gespräche mit einbezogen. Es soll alles zügig vorangehen. Im Laufe des Frühsommers/Sommers wird nach Rücksprache mit dem Planer vermutlich die Marschrichtung bekannt sein.

Die Eigentümerin, die heute auch anwesend ist, teilt mit, sie habe bei Herrn Giese um Mitteilung von Kontaktdaten von möglichen Planern gebeten und auf diese Anfrage nie eine Antwort erhalten.

Es wird weiter angefragt, wann mit einer Entscheidung, ob das Grundstück parzelliert werden soll, gerechnet werden kann.

Der Vorsitzende teilt mit, dass hierfür derzeit noch kein Zeitpunkt genannt werden kann. Im Sommer wird vermutlich eine Entscheidung erkennbar sein.

Es wird angefragt, wie die Eigentümerin Kenntnis von dem aktuellen Sachstand erlangen kann.

Der Vorsitzende verweist hierzu an Frau Gade-Müller vom Amt HEG.

Seitens der Eigentümerin wird angemerkt, dass es ein ungewöhnliches Verfahren sei, dass der Eigentümerin ein Planer vorgesetzt wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Verfahrensweise nicht ungewöhnlich sei. Die Vorgespräche seien 3 Jahre lang geführt worden. Im Juni laufe die 3-jährige Veränderungssperre ab. Daher habe das Amt dringend empfohlen, einen Beschluss zu fassen.

Die Vermittlerin der Firma Pipping Immobilien wird sich weiter um diese Angelegenheit kümmern, da die Eigentümerin beruflich viel unterwegs ist.

---

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

---

Es bestehen folgende Änderungs-/Ergänzungswünsche zur Tagesordnung:

Es wird beantragt, im nichtöffentlichen Teil der Sitzung den Tagesordnungspunkt **14.5. „Grasweg – Anfrage 2 Stadt villen“** aufzunehmen.

Es wird über die Gesamttagesordnung – mit nichtöffentlichem Teil – abgestimmt:

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

---

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

---

Der Bauausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für die nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkte Nrn. 11 bis 15 auszuschließen.

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

---

**Zu TOP 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 20.03.2014, Nr. 2/2014**

---

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt, da die Niederschrift erst vor der Sitzung an die Ausschussmitglieder verteilt worden ist.

---

**Zu TOP 6 Durchführung von Beschlüssen**

---

Keine Wortmeldungen.

---

**Zu TOP 7 Information zu den geplanten B-Plänen**

---

Der Vorsitzende teilt informatorisch bzgl. des B-Planes Siedlung und des B-Planes nördlich der Bundesbahn am Mühlenteich mit, dass der Fortgang derzeit hakt. Nach der Ausschreibung für die Architekten ist von einem beteiligten Architekten Widerspruch eingelegt worden. Dieser teilte mit, die Ausschreibung sei nicht korrekt gewesen. Dies wird nun vom Amt überprüft.

---

**Zu TOP 8 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6b für das Gebiet: 12/022/2014  
"Bismarckallee 15"  
- Aufstellungsbeschluss -**

---

Das Grundstück „Bismarckallee 15“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6b „Hofriedeallee“. Der Bebauungsplan ist zu ändern, weil die Festsetzungen nicht mit dem geplanten Vorhaben kompatibel sind.

Das Projekt wurde im vergangenen Bauausschuss am 20.03.2014 vorgestellt. Geplant ist die Bebauung des rund 8.200 m<sup>2</sup> großen Grundstückes mit 3 Stadtvillen mit je 6 Wohneinheiten. Dafür muss die GFZ geändert werden. Ziel ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und eine geringfügige Verdichtung in diesem Bereich, unter Beibehaltung möglichst zahlreicher Bäume auf dem Grundstück.

Für den letzten Bauausschuss wurde ein Entwurf für einen Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegt. Auf dem Entwurf wurde extra vermerkt, dass dieser intern noch im Amt näher beraten werden muss. Auf Grund des hohen verwaltungsrechtlichen Aufwandes, insbesondere bei den rechtlichen Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, wird von dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Abstand genommen. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt.

Mit der Planung soll das Büro BSK Bau + Stadtplaner Kontor aus Mölln beauftragt werden.

Für die Gemeinde entstehen keine Planungskosten. Ein Kostenübernahmevertrag wurde bereits an den Vorhabenträger versandt.

Es wird kurz diskutiert.

**Beschluss:**

Für das Gebiet „Bismarckallee 15“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b aufgestellt. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Planungsziel ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und eine geringfügige Verdichtung in diesem Bereich.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes soll das Ingenieurbüro BSK aus Mölln beauftragt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von 14 Tagen im Amt Hohe Elbgeest, Fachdienst Planung und Bauen, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen.

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

---

<b>Zu TOP 9</b>	<b>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Bismarckallee 22"; Hier: Beauftragung eines Planers</b>	<b>12/023/2014</b>
-----------------	---	--------------------

---

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bismarckallee 22“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 30. Juni 2011 von der Gemeindevertretung gefasst.

Gleichzeitig wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre galt zunächst für 2 Jahre bis zum 30. Juni 2013. Anschließend wurde die Satzung um ein weiteres Jahr, bis zum 30. Juni 2014, verlängert. Die Gemeinde kann die Satzung nach § 17 Abs. 2 BauGB nur noch um ein weiteres Jahr, bis zum 30. Juni 2015, verlängern. Anschließend hat die Gemeinde keine weiteren Möglichkeiten für eine Planung und der Eigentümer kann das Grundstück nach § 34 BauGB bebauen, was zur Folge haben kann, dass sich eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung vollzieht und wahrscheinlich ein sehr großer Anteil der Bäume gefällt werden wird.

Zur Sicherung der Planung ist vorab von der Gemeinde Aumühle ein Planer zu beauftragen. Die Planungskosten sollen von dem Grundeigentümer übernommen werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Sachverhalt durch die Fragen in der Einwohnerfragestunde weitestgehend bekannt gemacht worden ist.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 30. Juni 2011 erfolgt, die Veränderungssperre ist am gleichen Tag erlassen worden.

Das Amt empfiehlt dringend, einen Planer zu beauftragen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beauftragung eines Planers.

Die Gemeindevertretung nimmt den Sachverhalt über die Dringlichkeit der Beauftragung eines Planers für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zur Kenntnis. Die Planung soll eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung verhindern.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Planungsbüro BKS aus Mölln zu beauftragen.

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

---

**Zu TOP 10 Anfragen und Mitteilungen**

---

Keine Wortmeldungen

Der Vorsitzende, Herr Axel Mylius, unterbricht um 20:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte.

---

**Zu TOP 16 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

- 14.1. Sachsenwaldstraße 10; Umverlegung einer Grundstückszufahrt  
- **Zustimmung**-
- 14.2. Große Straße 27; Bauvoranfrage Neubau eines Carports  
- **Ablehnung** -
- 14.3. Am Sägewerk 4; Errichtung eines Betriebshofes für BKHW und Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Wohn- und Bürogebäude  
- **Zustimmung** -
- 14.4. Bürgerstraße 18; Neubau eines Einfamilienhauses  
- **I: Ablehnung / II: Zustimmung** -
- 14.5. Grasweg 3; Anfrage zwei Stadtvillen  
- **schriftliche Mitteilung an die Antragsteller,**  
- **zur Zeit keine Auskunft möglich** -

Ausschussvorsitzender Axel Mylius schließt die Sitzung um 22:50 Uhr.

---

Axel Mylius  
Ausschussvorsitzender

---

Frau Stephanie Geile  
Protokollführer/in