

Gemeinde Aumühle

Berichtsvorlage 12/103/2018	AZ:	25.06.2018
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Amt IV.0 - Bauamt
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.07.2018	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Billenkamp“ ist seit dem 11.02.2015 rechtskräftig. Im Bereich der Großen Straße ist als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung war der Erhalt der Durchmischung des Gebietes mit Wohnen und Gewerbebetriebe. Derzeit ist der Trend zu erkennen, dass der Anteil der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbe zunimmt. Auf dem Grundstück „Große Straße Nr. 20“ wird das Bestandswohnhaus abgebrochen und es ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen mit einer kleinen Gewerbeeinheit (Büro) geplant. Auf dem Nachbargrundstück „Große Straße 22“ sind der Abbruch der Kfz-Werkstatt und der Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten geplant.

Derzeit steht das Grundstück „Große Straße 26“ zum Verkauf. Die Gemeinde Aumühle befürchtet, dass das Gebäude ebenfalls abgebrochen wird und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird, sodass der Anteil an Wohnnutzung in dem Gebiet irgendwann überwiegt.

Zur Klärung der gemeindlichen Möglichkeiten fand am 07. Juni 2018 ein Gespräch beim Kreis Herzogtum Lauenburg statt. Teilnehmer waren Herr Birgel, Frau Behrmann (FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur), Frau Kocik (Bauaufsicht), Herr Kühl (Büro BSK), Frau Gade-Müller (Amt) und Herr Mylius (Bauausschussvorsitzender der Gemeinde Aumühle).

Da im Bebauungsplan Nr. 9 im Bereich der Großen Straße keine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten vorhanden ist, können nach Auffassung des Kreises Baugenehmigungen nicht versagt werden, solange noch eine Mischung vorhanden ist. Die bisherige Auffassung des Planungsbüros und der Gemeinde war, dass das Mischungsverhältnis Wohnen / Gewerbe ungefähr gleich sein sollte. Über den Mischungsanteil gibt es keine festgeschriebenen Werte. Der Gebietscharakter muss erhalten bleiben. Dies kann auch noch bei einem Mischungsverhältnis von 60:40 oder 70:30 sein. Diskutiert wurde über den Bereich, der für die Beurteilung des Mischungsverhältnisses herangezogen werden muss. Die Gemeinde war bisher der Ansicht, dass der komplette Bereich der Großen Straße herangezogen werden muss. Diese Auffassung teilt die Bauaufsicht in Ratzeburg nicht. Für die Beurteilung des Mischgebietes sind einzelne Abschnitte zu betrachten, z.B. der Bereich zwischen Ellerhorst und Zum Wiesengrund, Bergstraße bis Bleicherstraße, Bleicherstraße bis Gärtnerstraße und Gärtnerstraße bis Ende der Großen Straße.

Das Ergebnis des Gespräches ist, dass der Gemeinde Aumühle geraten wurde, den Bebauungsplan zu ändern und die Anzahl an Wohneinheiten auf die Grundstücksgröße zu beziehen.

Die Verwaltung hat daraufhin mit dem Rechtsanwalt Herrn Dörfler den Sachverhalt telefonisch erörtert. Wird gemäß § 42 Abs. 2 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, wird die Gemeinde entschädigungspflichtig. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die Grundstückseigentümer können einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB gelten machen.
Die 7-Jahres-Frist läuft erst am 11.02.2022 ab.

Anlage/n:

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