

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/101/2018	AZ: 14.06.2018	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheit</b> <b>Bauvoranfrage Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport</b> <b>Kuhkoppel 7</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück „Kuhkoppel 7“. Weiterhin wird ein Befreiungsantrag für die Fällung von vier zum Erhalt festgesetzten Bäumen gestellt. Die Begründungen für die Fällungen sind der Anlage zu entnehmen.

Das Grundstück „Kuhkoppel 7“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Der Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet und es wurde eine Veränderungssperre erlassen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Baufeldern und die Festsetzung zum Erhalt von einzelnen Bäumen und nicht wie bisher, die pauschale Festsetzung zum Erhalt aller Bäume von einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe.

Das geplante Wohnhaus soll eine Grundfläche von 12 x 18 m haben und der Carport eine Abmessung von 8 m x 6 m. Der Hofplatz hat die Größe von 10 m x 25 m.

Da das Grundstück von der Straße nicht einsehbar ist, gab es zwischen der Verwaltung und der Maklerin einen Ortstermin.

## **Empfehlung der Verwaltung:**

Baum 1: Zustimmung zur Fällung der Birke, damit die Leitungen verlegt werden können.

Baum 2: Option A: Die Fällung des Baumes ist abzulehnen.

Option B: Eine Kroneneinkürzung ist abzulehnen, weil der Baum im unteren Bereich wenig Astwerk aufweist.

Baum 3: Zustimmung zur Fällung der Eiche aufgrund des Spechtloches im mittleren Bereich des Stammes, weil dies als ein Anzeichen einer eingeschränkten Vitalität des Baumes zu werten ist.

Baum 4: Zustimmung zur Fällung der Birke

Der Standort des Wohnhauses ist mindestens 2 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze zu verschieben. Der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 5,0 m betragen. Das Wohnhaus und die Terrasse ist außerhalb des Kronenbereiches des Baumes Nr. 2 zu errichten.

Eine Planungs idee für die Überarbeitung des B-Planes ist, dass, wie auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Aumühle, ein Mindestabstand von Carports und Nebenanlagen von 1,50 m zur seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden soll.

**Finanzielle Auswirkungen: Nein**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt nach § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre der 1. Änd. u. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für den Abbruch des Wohnhauses auf dem Grundstück „Kuhkoppel 7“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück „Kuhkoppel 7“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt eine Ausnahme von der Veränderungssperre der 1. Änd. u. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück „Kuhkoppel 7“ nach § 14 Abs. 2 BauGB unter folgenden Bedingungen in Aussicht:

- der Carport muss einen Mindestabstand von 1,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten
- 

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für den Abbruch des Bestandshauses und Neubau eines auf dem Grundstück „Kuhkoppel 7“ zu erteilen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag zur Fällung folgender Bäume in Aussicht:

- Baum 1: Ja/Nein
- Baum 2: Ja/Nein
- Baum 3: Ja/Nein
- Baum 4: Ja/Nein

Bis auf den Baum Nr. 1 (Baum in der Zufahrt) dürfen alle Bäume erst nach Erteilung einer Baugenehmigung gefällt werden.

Für die gefällten Bäume ist eine Ersatzanpflanzungen gemäß dem jetzigen Bebauungsplan Nr. 2 „Kuhkoppel“ vorzunehmen. Die Qualität der Ersatzanpflanzung orientiert sich an der Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle.

**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:
--------	---------------



Amt Hohe Elbgeest - Bauamt  
z.Hd. Frau Gade-Müller  
Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf

<b>Amt Hohe Elbgeest</b>	
Eing. 13. Juni 2018	
hi	Amt <i>IV</i>

*6.12.06*

## **Bauvoranfrage für die Flurstücke 2/103 + 2/147 Kuhkoppel 7, 21521 Aumühle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag eines ernsthaften Kaufinteressenten stelle ich in der Funktion der vom Eigentümer ermächtigte Maklerin folgende Bauvoranfrage für die oben aufgeführten Flurstücke.

1. Der Kaufinteressent möchte die Liegenschaft als Ganzes erwerben und hat kein Interesse daran diese zu teilen. Vielmehr möchte er das Grundstück als Ganzes für ein privates Refugium bewahren.  
Gemäß dem derzeit gültigen B-Plan wäre eine Mindestgröße von 1.100 m<sup>2</sup> einzuhalten und somit bestünde die Möglichkeit einer Realteilung in zwei Grundstücke und Schaffung eines zweiten Baufensters, was eine weitere Bebauungsverdichtung sowie Baumfällung zur Folge hätte. Diverse Anfragen zu einer Teilung liegen mir vor.
2. Baumbestand und Bepflanzung: Der Kaufinteressent möchte generell die Liegenschaft in Ihrer Beschaffenheit mit dem alten Baum-, Rhododendren- und Azaleenbestand beibehalten und im Einklang mit der Natur leben. Da die Grundfläche des derzeitigen Altbestands mit seinen Abmessung von 8,50 m x 7,11 m recht gering ist, soll dieser für den Bau eines Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) und einer Grundfläche von 216 m<sup>2</sup> erweitert werden und sich zukünftig im selben Bereich befinden. Gemäß des beigefügten Lageplans wären vier Bäume auf dem Grundstück von der Erschließung bzw. Erweiterung betroffen:
  - **Baum 1:** Birke (Durchmesser Stamm 0,5 m und Durchmesser Krone 9 m): Dieser Baum befindet sich auf dem Flurstück 2/147, der Zuwegung zum eigentlichen Hauptgrundstück. Für einer Erschließung des Neubaus mit Gas (derzeit wird das Bestandsobjekt mit einer alten Ölheizung versorgt) sowie Abwasser wäre eine Grabung in diesem Bereich unumgänglich und würde

das Wurzelwerk der beiden Bäume (genannte Birke sowie einer großen Buche) im Zubehörsbereich nachhaltig beschädigen. Um die stattliche Buche im vorderen Zubehörsbereich als auch die Buche des nachbarschaftlichen Grundstückes (siehe Bildmaterial anbei) zu schützen, müsste der Versorgungsgraben linkerhand (von der Kuhkoppel schauend) der Auffahrt erfolgen. Baum 1 müsste somit zugunsten der schönen Buchen weichen. Dies entspricht ebenfalls der Aussage des „Instituts für Baumpflege Hamburg“ bei einer Ortsbegehung am 30.05.2018.

- **Baum 2:** Eiche (Durchmesser Stamm 1,0 m und Durchmesser Krone 12 m): Der Terrassenbereich des geplanten Objekts würde sich anteilig unterhalb des Kronenbereichs befinden.  
Option A: Fällen des Baumes (Präferenz)  
Option B: Einkürzen der Baumkrone (bei Eichen möglich ohne große Folgeschäden) sowie Erstellen von Punktfundamenten für die Terrassenbewehrung (zwischen großen, substantiell zu erhaltenden Wurzeln), da das Grundstück in seiner Topographie vom Haus zum Baum abfällt.  
Option C: Erstellung eines Grabens im Bereich des Wurzelwerks, um existentielle Wurzeln des Baumes weiterhin zu versorgen und den Baum langfristig zu schützen.
  
- **Baum 3:** Eiche (Durchmesser Stamm 0,8 m und Durchmesser Krone 12 m): Der geplante Baukörper reicht so stark in das Wurzelwerk des Baumes, dass der Baum zugunsten des Baukörpers (Baurecht vor Baumrecht) weichen muss und eine Fällgenehmigung erbeten wird. Die Baumkrone weist zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der starken, nebenstehenden Buche nur eine 180 Grad Ausdehnung gen Osten auf, der Stamm ist bis zu einer Höhe von ca. 10m mit einer Kletterhortensie bewuchert und im höheren Stammbereich sind bereits Spechtnester erkennbar, die auf einen Hohlraum im Stamm schließen lassen.
  
- **Baum 4:** Birke (Durchmesser Stamm 0,6 m und Durchmesser Krone 10 m): Der geplante Baukörper reicht so stark in das Wurzelwerk des Baumes, dass der Baum zugunsten des Baukörpers weichen muss und eine Fällgenehmigung erbeten wird.

Der Kaufinteressent erklärt sich bereit, die verbleibenden großen Bäume zu erhalten bzw. zu pflegen und auch von würgenden Kletterpflanzen (z.B Efeu) zu befreien bzw. den weiteren Wuchs zu stoppen, um langfristig für den Erhalt des weiteren Baumbestands zu sorgen. Auch der allgemeine, parkähnliche Zustand des Grundstückes soll in seiner grundsätzlichen Form erhalten bleiben und weiterhin auf den grünen, ortsprägenden Parkcharakter der Gemeinde Aumühle einzahlen.

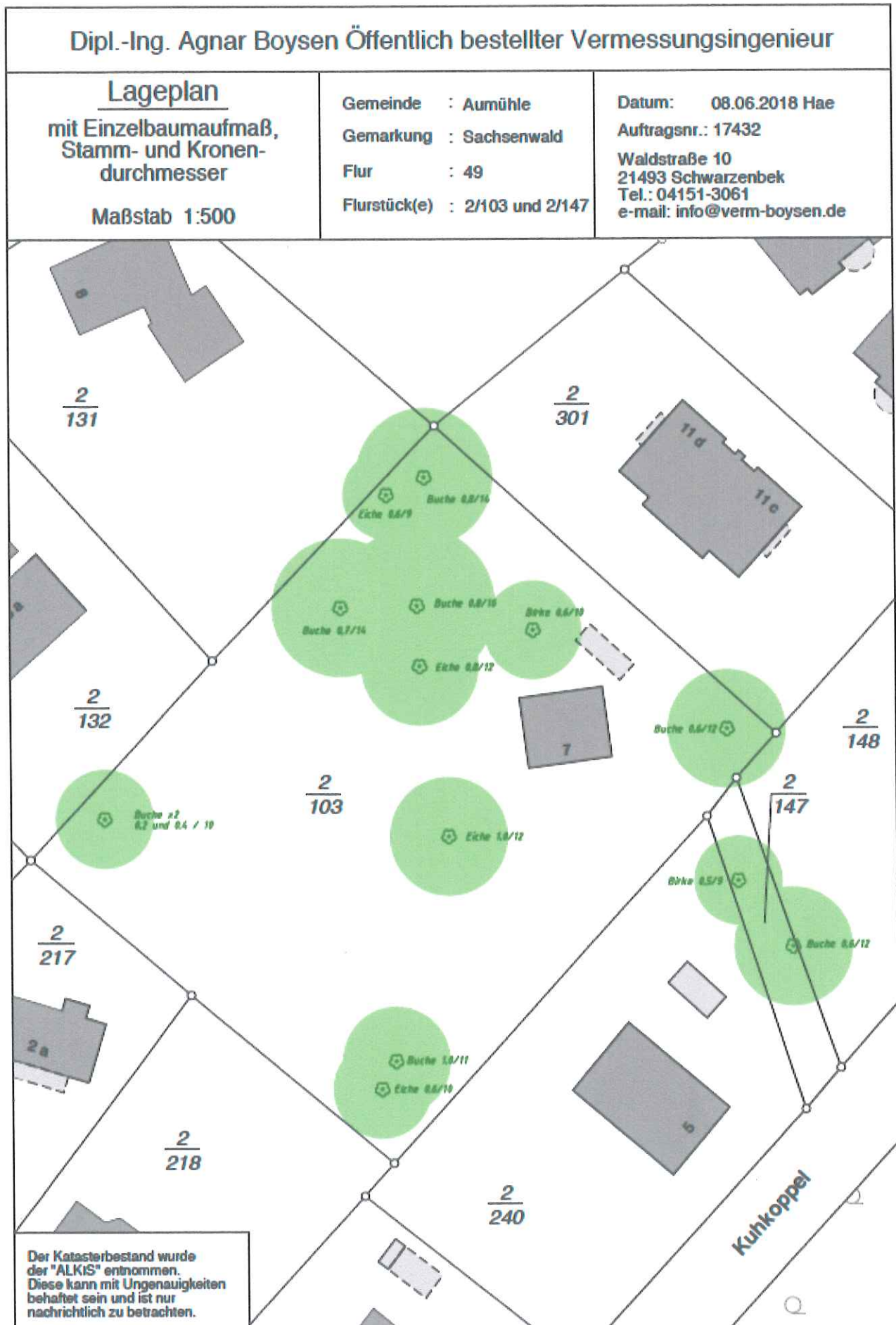
Der beigefügte Lageplan wurde in Zusammenarbeit mit dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro Boysen, Schwarzenbek erstellt. Die Bäume wurden nach Beauftragung maßstabsgetreu in Bezug auf Lage, Größe und Kronenumfang eingemessen und im Lageplan eingetragen.

Um im Sinne der Gemeinde eine Teilung und somit Verdichtung des Grundstücks sowie weitere Baumfällungen zu verhindern, bitte ich um einen positiv beschiedenen Bauvorbescheid des aufgeführten Bauvorhabens.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne telefonisch unter der zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Lageplan mit Altbestand:



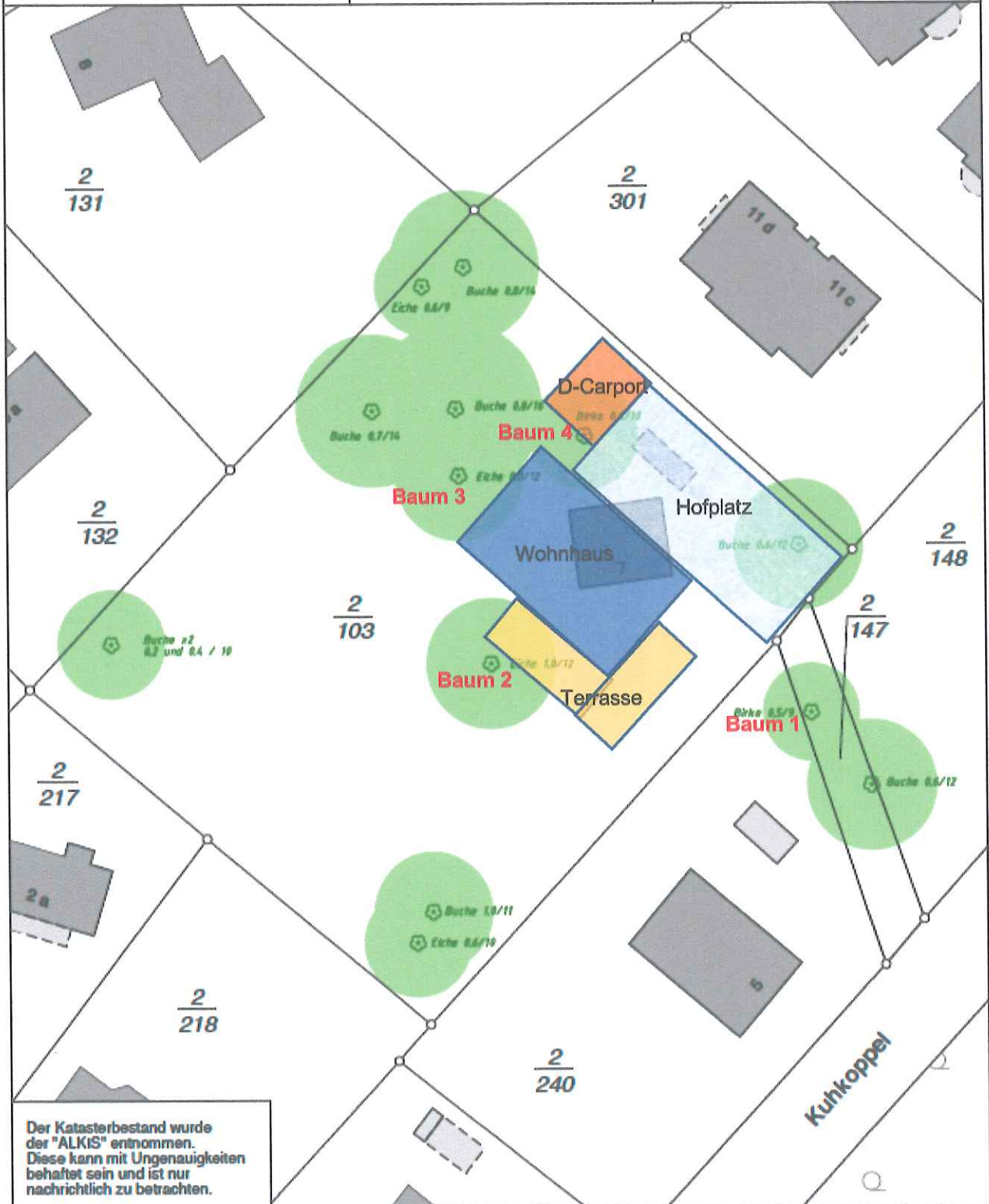
Lageplan inkl. Neubau:

Dipl.-Ing. Agnar Boysen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Lageplan**  
mit Einzelbaumaufmaß,  
Stamm- und Kronen-  
durchmesser  
Maßstab 1:500

Gemeinde : Aumühle  
Gemarkung : Sachsenwald  
Flur : 49  
Flurstück(e) : 2/103 und 2/147

Datum: 08.06.2018 Hae  
Auftragsnr.: 17432  
Waldstraße 10  
21493 Schwarzenbek  
Tel.: 04151-3061  
e-mail: info@verm-boysen.de



Der Katasterbestand wurde der "ALKIS" entnommen. Diese kann mit Ungenauigkeiten behaftet sein und ist nur nachrichtlich zu betrachten.

## Berechnung GRZ I + II, GFZ am Gesamtgrundstück

<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		=	<b>2865 m<sup>2</sup></b>
2/103		=	2734 m <sup>2</sup>
2/147		=	131 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzung laut B-Plan Nr. 2 "Kuhkoppel"</b>	<b>GRZ I</b>	=	<b>0,15</b>
	<b>GRZ II</b>	=	<b>0,225</b>
	<b>GFZ</b>	=	<b>0,2</b>

### Berechnung GRZ I + II

am Gesamtgrundstück

		m	x	m	=	
geplanter Neubau	Wohnhaus	12	x	18	=	216 m <sup>2</sup>
	Terrasse	10	x	10	=	100 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>					<b>316 m<sup>2</sup></b>
<b>Kalkulation GRZ (0,15)</b>		<b>316</b>	/	<b>2865</b>	=	<b>0,11</b>
zusätzliche Versiegelungsflächen	Carport	8	x	6	=	48 m <sup>2</sup>
	Hofplatz	10	x	25	=	250 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>					<b>298 m<sup>2</sup></b>
						<b>614 m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelungsgrad GRZ II (0,225)</b>		<b>614</b>	/	<b>2865</b>	=	<b>0,21</b>

### Berechnung GFZ

		m	x	m	=	
Grundfläche	EG	12	x	18	=	216 m <sup>2</sup>
Grundfläche	OG (=EG x 0,75%)	12	x	18	=	162 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>					<b>378 m<sup>2</sup></b>
<b>Kalkulation GFZ (0,20)</b>		<b>378</b>	/	<b>2865</b>	=	<b>0,13</b>

### Berechnung GRZ I + II, GFZ am Flurstück 2/103 (abzüglich der Zuwegung)

Grundstücksgröße gesamt	=	2865 m <sup>2</sup>
2/103	=	2734 m <sup>2</sup>
2/147	=	131 m <sup>2</sup>

Festsetzung laut B-Plan Nr. 2 "Kuhkoppel"	GRZ I	=	0,15
	GRZ II	=	0,225
	GFZ	=	0,2

#### Berechnung GRZ I + II

am Flurstück 2/103

		m	x	m	=	
geplanter Neubau	Wohnhaus	12	x	18	=	216 m <sup>2</sup>
	Terrasse	10	x	10	=	100 m <sup>2</sup>
	gesamt					316 m <sup>2</sup>
<b>Kalkulation GRZ (0,15)</b>		<b>316</b>	<b>/</b>	<b>2734</b>	<b>=</b>	<b>0,12</b>
zusätzliche Versiegelungsfläch	Carport	8	x	6	=	48 m <sup>2</sup>
	Hofplatz	10	x	25	=	250 m <sup>2</sup>
	gesamt					298 m <sup>2</sup>
						614 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelungsgrad GRZ II (0,225)</b>		<b>614</b>	<b>/</b>	<b>2734</b>	<b>=</b>	<b>0,22</b>

#### Berechnung GFZ

		m	x	m	=	
Grundfläche	EG	12	x	18	=	216 m <sup>2</sup>
Grundfläche	OG (=EG x	12	x	18	=	162 m <sup>2</sup>
	gesamt					378 m <sup>2</sup>
<b>Kalkulation GFZ (0,20)</b>		<b>378</b>	<b>/</b>	<b>2734</b>	<b>=</b>	<b>0,14</b>

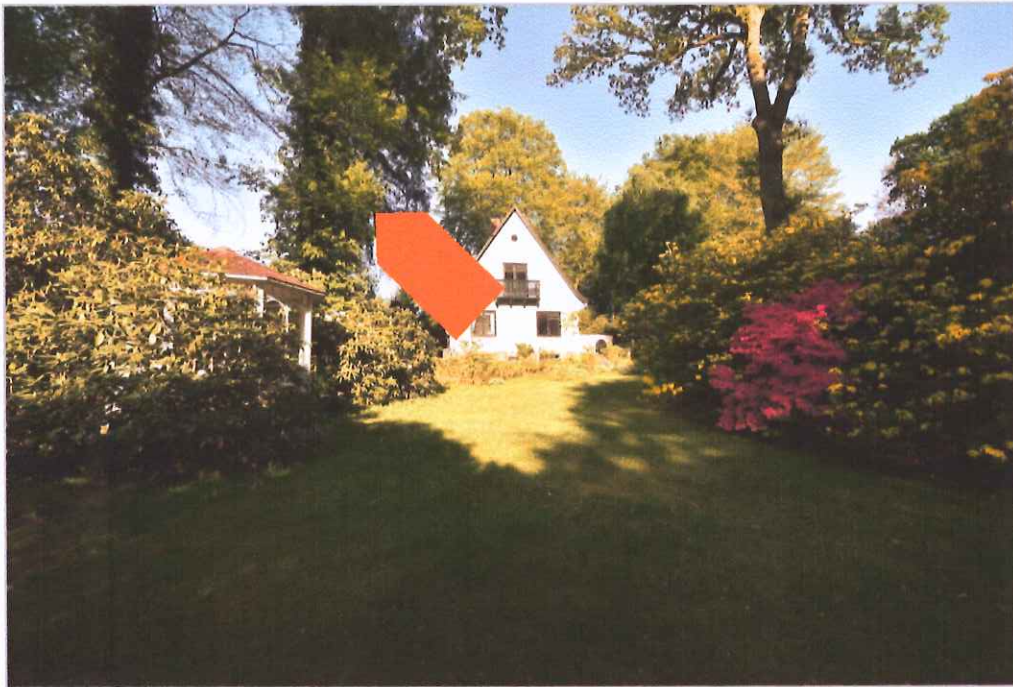
**Bild Baum 1:**



**Bild Baum 2:**



**Bild Baum 3:**



**Bild Baum 4:**



