

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/310/2015	AZ:	14.08.2015
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Börnsener Straße 25</b> <b>Errichtung des Friedhofsverwaltungsgebäudes</b> <b>Vorstellung der Projektidee</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.09.2015	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung

## Sachverhalt:

Der Antrag auf Einbeziehung des Kirchengrundstückes „Börnsener Straße 25“ in den Bebauungsplan Nr. 11 wurde in der letzten Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2015 beraten und versagt.

Die Kirchengemeinde beantragt jetzt, die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes für das Grundstück der Kirche. Die Mitglieder des Bauausschusses werden gebeten, sich die Vorlage Nr. 12/277/2015 und deren Anlage der letzten Bauausschusssitzung anzusehen.

Der Bebauungsplan könnte für zwei alternative Standorte aufgestellt werden, zum einen für den Standort Schwarzer Weg/Ecke Friedhofsweg oder zum anderen an der Börnsener Straße.

Die Gemeinde muss sich entscheiden, ob sie überhaupt den Standort am Schwarzen Weg/Ecke Friedhofsweg möchte und einen Hallenbau mit einer Größe von 25 m x 10 m mit einer Metallfassade befürwortet. An diesem Standort müsste um das komplette Gebäude ein Waldschutzstreifen von 20 m bis 30 m errichtet werden, d. h. der Wald müsste dort entfernt werden. Zur Visualisierung des Standortes ist eine Skizze der Vorlage beigefügt. Ein dichteres Heranrücken an den Schwarzen Weg und an den Friedhofsweg ist nicht möglich, weil die Kirche nicht Eigentümer der benachbarten Grundstücke ist. Ob die Denkmalbehörde dem Standort zustimmen würde, ist bisher nicht bekannt.

Geklärt werden muss, wer die Kosten für die Waldumwandlung zu zahlen hat. Für jeden m<sup>2</sup> Wald ist Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Die Gemeinde, und wahrscheinlich auch die Kirche, verfügen über keine geeignete Ausgleichsfläche, sodass Punkte vom Ökokonto der Stiftung Naturschutz gekauft werden müssten. Dies bedeuten Kosten von 3,5 € pro m<sup>2</sup>.

Bei der Größe der Halle, inkl. 30 m Waldschutzstreifen (70 m x 85 m), muss für eine Fläche von 5.950 m<sup>2</sup> Ausgleich geschaffen werden = 17.850 m<sup>2</sup>/ á 3,50 € = 62.475 €.

Bei der Größe der Halle, inkl. 20 m Waldschutzstreifen (50 m x 55 m), muss für eine Fläche von 2.750 m<sup>2</sup> Ausgleich geschaffen werden = 8.250 m<sup>2</sup>/ á 3,50 € = 28.875 €.

Sollten die Wege (8 m + 12 m) bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt werden müssen, so entstehen Kosten von 47.523 € oder 23.373 €.

Zusätzlich entstehen Kosten für ein Planungsbüro. Bei einer Flächengröße von 35.700 m<sup>2</sup> sind das nach der HOAI rund 16.000 € brutto. Weiterhin ist ein Biologe für eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse zu beauftragen. Hierfür fallen vielleicht auch Kosten in Höhe von 5.000 € an. Insgesamt entstehen dadurch Planungs- und Ausgleichskosten von rund 45.000 bis 80.000 €.

Die Frage der Übernahme der Planungs- und Ausgleichskosten ist auch mit der Gemeinde Wohltorf zu klären.

Alternativ könnte der Bebauungsplan für den Standort an der Börnsener Straße aufgestellt werden. Bisher konnte der Hallenbau an diesem Standort nicht errichtet werden, weil die Halle planungsrechtlich im Außenbereich stehen würde. Aus diesem Grund musste sie auch an das Pastorat heranrücken und Teile des Gartens mit in Anspruch nehmen. Zur Reduzierung der Grundfläche gilt der Bauvorbescheid für ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Ob der Hallenbau mit Metallfassade an diesem Standort möglich ist, wäre ebenfalls von der Kirchengemeinde mit der Denkmalschutzbehörde zu klären.

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt der Gemeindevertretung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet: „Kirche“ zu fassen. Im Bebauungsplan soll für die Bebauung des Friedhofsverwaltungsgebäudes der Standort

a) Schwarzer Weg / Ecke Friedhofsweg

oder

b) Börnsener Straße

vorgesehen werden.

### **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:
--------	---------------

**Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle am 03.09.2015  
hier: Bebauungsplan für das Kirchengrundstück nebst angrenzender  
Flächen zwecks Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes für den Friedhof**

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

im Namen der Kirchengemeinde Aumühle, die den dortigen Friedhof für die Gemeinden Aumühle und Wohltorf betreibt, wende ich mich an Sie mit folgendem Anliegen:

Wie Ihnen bekannt ist, beabsichtigt die Kirchengemeinde Aumühle ein Gebäude zur Bewirtschaftung des Friedhofes zu errichten. Die Gründe hierfür sind bekannt. Die vorhandenen Baulichkeiten sind dringend ersatzungsbedürftig. Die Kirchengemeinde ist erneut von der zuständigen Berufsgenossenschaft darauf hingewiesen worden, dass die derzeitigen Gebäude den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen.

Die bisherigen Planungen sahen die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes vor, das an den Börsener Weg und den hinteren Teil des Pastoratsgartens angrenzen sollte. Die veranschlagten Kosten von ca. 470.000,00 EUR stießen jedoch bei den Fraktionen der politischen Parteien im Herbst 2014 in Aumühle auf erheblichen Widerstand. Die Gemeinde Wohltorf ließ erkennen, dass sie sich nicht mit einem Drittel der Kosten an dem Projekt beteiligen werde. Ferner ließen die Mitarbeiter der Friedhofsverwaltung erkennen, dass der geplante Standort für sie mit weiten Wegen verbunden und deshalb ungünstig sei. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude eine Einschränkung für das Pastorat und die Nutzung des Pastoratsgartens mit sich bringen würde.

Die Kirchengemeinde Aumühle ist selbst sehr daran interessiert, die Kosten für das notwendige Friedhofsgebäude möglichst niedrig zu halten. Sie hat deshalb ein Angebot bei der Firma Hansen Hallenbau in Schwarzenbek eingeholt, das mit Kosten von ca. 300.000,00 EUR verbunden wäre. Die Errichtung der Halle soll dort erfolgen, wo der Friedhofsweg und der sog. Schwarze Weg sich kreuzen. Auf dem als Anlage 1 beigefügten Katasterblatt ist der Standort mit einem Kreuz vermerkt. Zur Gestaltung der Halle, die einen Mitarbeiterteil enthalten würde, überreichen wir als Anlage 2 die von der Firma Hansen Hallenbau vorgelegten Zeichnungen.

Das betroffene Grundstück hat die Kirchengemeinde Aumühle von der Familie von Bismarck mit notariellem Vertrag vom 31.12.2013 erworben.

Da die fragliche Fläche als Waldgebiet ausgewiesen ist und Herr Rehfeldt als zuständiger Vertreter der unteren Waldbehörde unter den derzeit gegebenen Umständen eine Nutzung der Fläche zur Errichtung des notwendigen Gebäudes abgelehnt hat, ist eine Planungsänderung des vorhandenen Flächennutzungsplans in der Weise notwendig, dass das Gebiet zukünftig als Baugebiet ausgewiesen wird. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies zu beschließen, wird hiermit beantragt.

Zwecks Anhörung und weiterer Erläuterung bitte ich Sie, mich und den mit der Planung beauftragten Architekten,  
i der Sitzung des Bauausschusses am 03.09.2015 einzuladen.

