

# Gemeinde Aumühle

Der Ausschussvorsitzende

## PROTOKOLL

### Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

---

Sitzungstermin: **Dienstag, 08.07.2014, 20:00 Uhr**

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

---

#### Anwesend:

#### Vorsitz

Ausschussvorsitz Axel Mylius

#### Mitglieder

stellv. Ausschussvorsitz Volker Johannsen

Ausschussmitglied Reno Bastian

Ausschussmitglied Dr. Eckard Jantzen

stellv. Ausschussmitglied Hans Christof Kemna Vertretung für:  
Herrn  
Czerwinski,  
Rolf

Ausschussmitglied Ottmar Schümann

stellv. Ausschussmitglied Markus Westphalen Vertretung für:  
Herrn  
Alexander  
Bargon

#### Gäste

Bürgermeister/in Dieter Giese

#### Protokollführung

Protokollführung Stephanie Geile

#### Abwesend:

#### Mitglieder

Ausschussmitglied Alexander Bargon entschuldigt

Ausschussmitglied Rolf Czerwinski 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 zu den Niederschriften der Sitzungen vom 15.05.2014 und 04.06.2014
6. Durchführung von Beschlüssen
7. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Emil-Specht-Allee  
Projektvorstellung Neubauvorhaben Posthof
8. Befristeter Nutzungsänderungsantrag Klassenraum für die Nutzung des Waldkindergartens
9. Anfragen und Mitteilungen
14. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

## **Öffentlich:**

---

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

---

Ausschussvorsitzender Mylius eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses.

Er stellt fest, dass

1. die Mitglieder durch schriftliche Einladung vom 23.06.2014 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

Der Vorsitzende weist unter Bezugnahme auf eine E-Mail von Herrn Bastian vom gestrigen Abend darauf hin, dass vom Amt HEG kurzfristig noch Unterlagen eingereicht worden sind. Das Amt soll darauf hingewiesen werden, dass dieses kurzfristige Einreichen von Unterlagen für die ehrenamtliche Tätigkeit nicht zumutbar ist.

Weiter weist der Vorsitzende darauf hin, dass Gäste anwesend sind, die Ausführungen zu TOP 7. bereithalten. .

---

### **Zu TOP 2 Einwohnerfragestunde**

---

Keine Wortmeldungen.

---

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

---

Es wird beantragt, als neuen Tagesordnungspunkt „Befristeter Nutzungsänderungsantrag Klassenraum für die Nutzung des Waldkindergartens“, welcher vom Bürgermeister nachgereicht worden ist, auf die Tagesordnung zu nehmen.

Die Verwaltung hat empfohlen, diesen Punkt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln. Die Ausschussmitglieder sind sich jedoch einig, dass dieser Tagesordnungspunkt im öffentlichen Teil, und zwar als neuer TOP 8., behandelt werden kann. Alle nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich dadurch entsprechend.

Weiter wird beantragt, die Bezeichnung des Tagesordnungspunktes 5. zu ändern in: „Änderungen/Ergänzungen zu den Niederschriften der Sitzungen vom 15.05.2014 und 04.06.2014“. Dies soll ebenfalls für TOP 9. im nichtöffentlichen Teil gelten.

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Tagesordnung wie beantragt zu ändern/ zu ergänzen..

**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)**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für die nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkte Nrn. 10 bis 13 auszuschließen.

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

---

**Zu TOP 5    Änderungen/Ergänzungen zu den Niederschriften  
der Sitzungen vom 15.05.2014 und 04.06.2014**

---

**Niederschrift vom 15.05.2014:**

Es wird angemerkt, dass Bürgermeister Dieter Giese als stellv. Ausschussmitglied bei der Anwesenheitsliste aufgeführt wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies an der neuen Art des Protokolls liegt.

Es bestehen keine Änderungs-/Ergänzungswünsche zur Niederschrift vom 15.05.2014; sie ist damit genehmigt.

**Niederschrift vom 04.06.2014:**

Der Vorsitzende hat ein Gespräch mit dem Amt HEG geführt, ob dieses Protokoll auf Grund der vielen notwendigen Änderungen komplett zurückgezogen werden könnte. Dies ist jedoch nicht möglich. Daher müssen verschiedene Punkte ggf. einzeln überarbeitet werden. Der Vorsitzende reicht hierzu seine Änderungsanträge ein, die wie folgt lauten:

---

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

---

Der Tagesordnungspunkt 7 soll aufgeteilt werden in **7.1.** „Veränderungssperre „Alte Hege“ und **7.2.** „Veränderungssperre „Billenkamp“

---

**Zu TOP 7    **Satzung über die Verlängerung und erneuter Erlass von Veränderungssperren****

---

TOP 8:

Herr Kühl vom BSK Mölln wertet die **Anlieger**versammlung aus und berichtet, dass seiner Einschätzung nach durch die Bürger kein Interesse an einer inneren Verdichtung im Bereich zwischen Großer Straße und Billeweg besteht.

Das Ausgleichsgebiet **für künftig zusätzlich zulässige naturschutzrelevante Eingriffe** befindet sich im Rülauer Horst bei Schwarzenbek.

Die o.g. Änderungen sollen bis **zur Sitzung** der nächsten Gemeindevertretung eingearbeitet werden.

**Beschluss:** danach einfügen:

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, folgenden Beschluss zu fassen:**

TOP 9:

**Beschluss:** danach einfügen:

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, folgenden Beschluss zu fassen:**

TOP 10:

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

TOP 11: Am Ende ergänzen:

**Die Öffentlichkeit der Sitzung wird um 22.55 Uhr wieder hergestellt. Es ist keine Öffentlichkeit mehr anwesend. Es werden keine Beschlüsse bekannt gegeben.**

**Beschluss:**

Die Niederschrift vom 04.06.2014 soll zu den Tagesordnungspunkten 3., 7., 8., 9., 10. und 11. wie beantragt geändert werden.

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

---

**Zu TOP 6 Durchführung von Beschlüssen**

---

Ausschussvorsitzender Mylius gibt folgende Beschlussfassungen bekannt:

**Auftragsvergabe B-Pläne:**

Die rechtliche Prüfung für die Vergabe diverser B-Pläne (Siedlung, Mühlenteich, Bismarckallee 15 und Bismarckallee 22) ist abgeschlossen. Der Widerspruch eines beteiligten Städteplaners ist nicht anerkannt worden. Der ausgewählte Planer ist informiert worden. An der Ausarbeitung der Verträge wird derzeit gearbeitet. Der Planer wird, sobald er sich mit den Örtlichkeiten bekannt gemacht hat, in den Ausschuss eingeladen werden.

**B-Plan Nr. 9 „Billenkamp“:**

In der letzten Sitzung ist über die Anwohnerversammlung vom 14. April 2014 gesprochen und festgestellt worden, dass hierüber keine Niederschrift gefertigt worden ist. Einschließlich der Ausschussmitgliedern sind 27 Teilnehmer anwesend gewesen. Der Vorsitzende hat einen Vermerk über die Anwohnerversammlung verfasst. Er teilt den Inhalt dieses Vermerkes mit und übergibt diesen sowie die Teilnehmerliste anschließend an den Bürgermeister mit der Bitte, diesen an das Amt HEG weiterzuleiten. :

---

**Zu TOP 7 Bau- und Grundstücksangelegenheiten 12/079/2014**  
**Emil-Specht-Allee**  
**Projektvorstellung Neubauvorhaben Posthof**

---

Das Postgebäude Emil-Specht-Allee 22 ist in den letzten Jahren - seit dem Wegzug der Deutschen Post AG – weitgehend unbenutzt/unbewohnt gewesen. Lediglich Teile des Gebäudes werden noch von der Deutschen Telekom AG für den Betrieb von notwendigen technischen Installationen der örtlichen Festnetztelefonie genutzt: Im Gebäudekeller laufen die Telefonleitungen der Gemeinde in einer sog. Ortsvermittlungsstelle zentral zusammen und werden digital verschaltet. Im Obergeschoss lebt zudem ein pensionierter Postmitarbeiter mit seiner Ehefrau in einer ehemaligen Dienstwohnung.

Der - seit dem Jahr 2008 - neue Eigentümer plant, das Grundstück mit zeitgemäßen Wohnungen zu bebauen.

Im Jahr 2009 ist bereits ein Vorbescheid sowie im Jahr 2010 die Baugenehmigung zum „Ausbau und Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit“ ergangen. Die Genehmigung umfasst eine vollständige Überplanung des Bestandsgebäudes mit Wohnungsausbauten über drei Geschosse mit insgesamt rund 550 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gilt bis zum Jahr 2015. Das Bauvorhaben ist noch nicht begonnen worden.

Das Grundstück befindet sich im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Es ist mit einer möglichen 2-geschossigen Bebauung ausgewiesen. Im Rahmen der Vorgaben könnte dort gebaut werden.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Eigentümer ist heute als Gast anwesend. Er und der ebenfalls als Gast erschienene Architekt tragen vor, dass auf dem Grundstück neu gebaut werden soll und erläutern ihr Anliegen.

Es wurden zwei Neubau-Entwürfe entwickelt, welche den Ausschussmitgliedern anhand eines Lageplanes sowie von Modellen vorgestellt werden. Im Bereich der GRZ soll die Vorgabe erfüllt werden.

Zum Neubauvorhaben wird wie folgt erläutert:

Ein Neubau erscheint sinnvoller als ein erneuter Umbau des Bestands. Gründe hierfür sind ungenügende Substanzqualität des westlichen Teils des Bestandsgebäudes und die Herausforderungen zur Erreichung des gebotenen baulichen Schallschutzes in direkter Nähe der Fernbahnstrecke an der hinteren Grundstücksgrenze. Das alte Postgebäude ist über die Zeit mehrfach um- und erheblich angebaut worden. Der das Bebauungsgebiet prägende Villencharakter des Ursprungsgebäudes ist dadurch äußerlich nicht mehr zu erkennen und auch innen sind die tragenden Strukturen in den Altbaubereichen nicht mehr verlässlich nutzbar.

Neue Möglichkeiten sollen der Rückbau des alten Postgebäudes und anschließender Neubau eines Mehrfamilienhauses eröffnen, insbesondere auch betreffend den konstruktiven Schallschutz zur Bahn. Die Erschließung der Etagen und auch die Grundrisse können barrierefrei sein. Weiterhin kann durch den Neubau der Baukörper günstiger auf dem Gelände platziert und aufgelockert werden.

Nicht zu beseitigen sind jedoch die Anbauten aus den 1960/70-er Jahren in Keller und Erdgeschoss mit den notwendigen Fernmeldeinstallationen der Gemeinde. Diese können jedoch in den Gebäudekörper integriert und mit gestalterischen Mitteln wie z. B. Staffelnrücksprünge und einer einheitlichen Fassadenumfassung äußerlich unauffällig gehalten werden.

Die Dimensionen des Neubaus orientieren sich am abzulösenden Bestand. Die Vorgaben zur weiteren Planung zielen auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine verträgliche Einfügung in die Umgebung. Dies gilt auch für die Neuanlage der entsiegelten Freiflächen.

Es wurde empfohlen, im Rahmen einer Voranfrage zu klären, ob die Telekombox als Nebenanlage, und somit GFZ-relevant, angegeben werden muss. Dadurch würde die vorgegebene GFZ von 0,4 überschritten.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass die neu zu bauenden Stellplätze nicht sichtbar auf dem Grundstück sein sollen. Sie sollen hinter bzw. unter dem Gebäude gebaut werden. Dies wird möglich sein, weil das Gebäude auf einen Sockel gestellt werden wird.

Über die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen sowie die Anzahl der Stellplätze wird diskutiert.

Der Eigentümer sowie der Architekt erläutern weiter noch offene Fragen der Ausschusssmitglieder.

Wichtig für das weitere Vorgehen ist die verbindliche Abklärung, was mit dem technischen Teil ist und ob dieser in die GFZ einbezogen werden muss oder nicht.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass ein nächster formaler Schritt im Sinne einer Bauvoranfrage getan werden muss. Über Frau Gade-Müller soll Kontakt mit dem Eigentümer gehalten werden, und in einer der nächsten Ausschusssitzungen könnte eine Bauvoranfrage vorliegen.

Der Vorsitzende bittet die Ausschusssmitglieder um Zustimmung, ob sie mit diesem Prozedere einverstanden sind.

Der Eigentümer erläutert, dass eine Empfehlung aus Ratzeburg lautete, eine technische Voranfrage auf die Telekom-Sonderfläche zu stellen. Er ist jedoch unsicher, ob ein Vorbescheid schon sinnvoll ist, da es sich wohl eher um eine juristische Frage handeln dürfte.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Ratzeburg oder das Amt in Dassendorf auf Grund ihrer Größe eine solche Frage vermutlich eher beantworten könnten.

Es besteht Einigkeit darüber, dass zunächst die Frage geklärt werden muss, ob der technische Block in die GFZ einbezogen werden muss oder nicht.

Es wird diskutiert.

Wenn bereits jetzt Voranfrage gestellt wird, müsste die Gemeinde zunächst juristischen Rat einholen.

Der Eigentümer könnte eine Bauvoranfrage mit verschiedenen Fragemöglichkeiten einreichen. Weitere Möglichkeiten für ihn wäre eine detaillierte Ausarbeitung für beide Möglichkeiten, d. h. eine Ausarbeitung für den Fall, dass die technische Box integriert werden muss und eine Ausarbeitung für den gegenteiligen Fall.

---

## **Zu TOP 8    Befristeter Nutzungsänderungsantrag Klassenraum für die Nutzung des Waldkindergartens**

---

Die Schule befindet sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 11. Für diesen Bereich ist auch eine Veränderungssperre erlassen.

Für die Aufstellung des Bauwagens des Waldkindergartens müssen erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich des „Turnierplatzes“ notwendig.

Für die Übergangszeit soll ein Klassenraum der Grundschule als Notunterkunft genutzt werden. Diese Notunterkunft wird nur bei schlechten Wetterbedingungen benötigt. Der

Klassenraum wird am Nachmittag weiter der Schule zur Verfügung stehen und ab 13:00 Uhr für die Hausaufgabenbetreuung genutzt.

Es besteht kein weiterer Diskussionsbedarf.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zum befristeten Nutzungsänderungsantrag eines Klassenraumes der Schule für die Unterbringung des Waldkindergartens für die Zeit von 07:00-13:00 Uhr. Die Befristung soll bis zum 31. Oktober 2015 gelten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bürgermeister, eine Ausnahme von der Veränderungssperre für die befristete Umnutzung eines Klassenraumes der Grundschule zur Unterbringung des Waldkindergartens für die Zeit von 07:00-13:00 Uhr zu erteilen. Die Befristung soll bis zum 31. Oktober 2015 gelten.

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

---

## **Zu TOP 9 Anfragen und Mitteilungen**

---

### **1.**

Der Vorsitzende teilt mit, im Amt Dassendorf seien klare Regelungen getroffen worden, wie Bauanträge zu behandeln sind.

Alle Anträge müssen auf der ursprünglichen Tagesordnung stehen. Dringlichkeitsanträge sind nicht zulässig.

Da die Tagesordnung ca. 10 Tage vorher versandt wird, muss ein Bauantrag 14 Tage vor der Bauausschusssitzung beim Amt in Dassendorf eingegangen sein. Im Ausnahmefall können es auch lediglich 12 Tage sein. Danach kann kein Bauantrag mehr auf die Tagesordnung genommen werden.

Diese Regularien sind nun im Amt HEG eingeführt worden.

### **2.**

Die Kirchengemeinde ist Bauherr und Betreiber der neuen Kita-Gruppe und hat die Besonderheit zu berücksichtigen, dass eine Betriebserlaubnis vom Kreis notwendig ist. Die Betriebserlaubnis soll zeitnah vorliegen, da es am 01.08. losgehen soll..

---

## **Zu TOP 14 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

Ausschussvorsitzender Mylius gibt die aus dem nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse bekannt:

- 12.1. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Ernst-Anton-Straße 27  
Umbau und Umnutzung einer KITA

**- Zustimmung -**

- 12.2. Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Eichhörnchenweg 14  
Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses

- **Ablehnung** -

- 12.3. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Ödendorfer Weg 5  
Nutzungsänderung und Umbau einer Wohnung in ein Restaurant

- **Zustimmung** -

- 12.4. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Bismarckallee 21  
Teilnutzungsänderung Rathaus in Arztpraxis

- **Zustimmung** -

- 12.5. Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Hofriedeallee 7  
Umbau Einfamilienhaus

- **Zustimmung** -

Ausschussvorsitzender Axel Mylius schließt die Sitzung um 22:00 Uhr.

---

Axel Mylius  
Ausschussvorsitzender

---

Stephanie Geile  
Protokollführer/in