



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Aumühle

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Oktober 2014

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Aumühle
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebietes
3. Planungsanlass/-ziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz
8. Beschluss
9. Hinweis

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Aumühle hat am 11.09.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 einzuleiten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei Flächen kleiner als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diesen Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3)

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7, östlich an der „Bismarckallee“, nördlich der Straße „Alte Hege“, östlich der Straße „Berliner Platz“ und westlich der „Birkenstraße“ und umfasst eine Größe von 0.9 ha.

Im Plangeltungsbereich dieser Änderung sind zurzeit zwei Wohngebäude und das jetzige Rathaus und eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage vorhanden.

3. Planungsanlass/-ziel

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus, öffentliche Verwaltung) ist zurzeit im verbindlichen Bebauungsplan als solche Fläche festgesetzt.

Das denkmalgeschützte Gebäude, das zurzeit als Rathaus der Gemeinde Aumühle genutzt wird, kann aufgrund der Zuordnung der Gemeinde zum Amt Hohe Elbgeest nicht in allen Räumlichkeiten genutzt werden.

Die Gemeinde ist daran interessiert, das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und fachgerecht energetisch zu sanieren.

Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 7 für dieses Grundstück als Gemeinbedarfsfläche (Rathaus) lässt eine sinnvolle Umnutzung nicht zu.

Um zu verhindern, dass Teile des Gebäudes leer stehen und das aufgrund des Leerstandes die hohen Unterhaltungskosten von der Gemeinde nicht aufzubringen sind, möchte die Gemeinde in Teilen des Gebäudes, neben der Gemeindeverwaltung auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulassen.

Deshalb werden diese und die anderen im Plangeltungsbereich dargestellten Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. Planungsinhalt

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Aumühle ist das Planänderungsgebiet, als Gemeinbedarfsfläche und nach der besonderen Art für die bauliche Nutzung, als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Für den v.g. Änderungsbereich wird die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines Reinen Wohngebietes als Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewählt, die darüber hinaus gegenüber einer Gemeinbedarfsfläche und einer reinen Wohnnutzung (WR) ein größeres Maß an Flexibilität zulässt.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Arten und Betriebe (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten und Betriebe (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung (§ 1 (6) BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird, in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 7 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,15, einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 und mit der Zahl der Vollgeschosse mit maximal II bestimmt.

Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren ist aber ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegen. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beinhaltet lediglich die Umnutzung einer Fläche für den Gemeinbedarf und eine Fläche für ein Reines Wohngebiet in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche ist bebaut und zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter liegen nicht vor.

Aus diesen Gründen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im bebauten Zustand als Wohngebiet auf das jeweilige Schutzgut bezogen nicht darzustellen. Es besteht keine Notwendigkeit die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind in diesem beschleunigten Verfahren nicht zu ermitteln bzw. darzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geest-Randgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das Schmutzwasser den Klär- und Einleitungseinrichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Aumühle (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom 11.06.2009) geregelt bzw. erfolgt über die bestehende öffentliche Niederschlagswasseranlage.

Die Einleitung in die vorhandene Niederschlagswasseranlage, die in die Bille entwässert, ist auf den bisherigen Abfluss von 0,6 l/sxha zu begrenzen.

Trinkwasserversorgung

Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Gemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörigem Netz. Das Rohwasser wird aus vier Brunnen mit Tiefen von 60 bis 130 gewonnen, um anschließend im Wasserwerk aufbereitet zu werden. Das Trinkwasser dient der Versorgung von ca. 8.000 Einwohnern aus Aumühle, Friedrichsruh und Teilen der angrenzenden Stadt Reinbek, sowie Teile der Gemeinden Wohltorf und Escheburg Voßmoor.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E.ON Hanse Vertrieb GmbH und/oder andere Anbieter.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich historische Garten- und Parkanlagen, die gemäß § 5 (2) DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen sind:

Das sind der geschützte Garten des Rathauses und die Grünfläche um den Bismarckturm.

Als Baudenkmal ist der Bismarckturm gemäß § 5 (1) in das Denkmalsbuch eingetragen.

Der Bismarckturm steht unter Denkmalschutz und wird als eingetragenes besonderes Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit aufgeführt.

Das ehemalige Rathaus Aumühle ist als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG erfasst.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Beschluss

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am 13.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Hinweis

Bis auf die Umwidmung der Gebietsbezeichnung von einer Gemeinbedarfsfläche und einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes insgesamt erhalten.

Aumühle, den *02.02.2015*



Wolfgang Grose
-Bürgermeister-