

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle am Donnerstag, dem 20.03.2014 - Nr. 2/2014 - 20.00 Uhr in Aumühle (Rathaus, Bismarckallee 21)

---

**Anwesend:**        **Vorsitzender Axel Mylius**  
 Stellv. Vorsitzender Volker Johannsen  
 Mitglied Alexander Bargon  
 Mitglied Reno Bastian  
 Mitglied Rolf Czerwinski  
 Mitglied Dr. Eckard Jantzen  
 Stellv. Mitglied Erhard Bartels

**Es fehlt:**        Mitglied Ottmar Schümann

**Außerdem:**     Architekt Herr Schlange (bis TOP 8)  
 Bürgermeister Dieter Giese  
 Protokollführerin Stephanie Geile

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

Der Vorsitzende, Herr Mylius, eröffnet die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass

- a) die Mitglieder durch schriftliche Einladung vom 03.03.2014 form- und fristgerecht eingeladen worden sind,
- b) Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden sind,
- c) der Ausschuss beschlussfähig ist, da mehr als die Hälfte der gesetzlichen Anzahl der Mitglieder anwesend ist.

#### **TOP 2.                Einwohnerfragestunde**

Es wird nach der derzeitigen Situation des Grundstückes Bismarckallee 22 gefragt, insbesondere danach, ob eine Teilung des Grundstücks in vier Teile denkbar wäre. Der Einwohner hätte Interesse an einem Teil des Grundstücks und fragt weiter, wie er diesbezüglich weiter vorgehen kann. Das Grundstück soll baurechtlich überplant und an den B-Plan „Alte Hege“ angegliedert werden. Es werden voraussichtlich ähnliche Maße zugrunde gelegt wie in der Nachbarschaft. Im nichtöffentlichen Teil der heutigen Sitzung gibt es hierzu eine Vorlage und dann wird erneut darüber diskutiert werden. Aus nicht bei der Gemeinde liegenden Gründen ist bisher noch nicht mit der Planung begonnen worden. Dies soll jedoch in den nächsten Wochen erfolgen. Mit Aufstellung des Beschlusses ist auch eine Veränderungssperre erlassen worden. Zum jetzigen Zeitpunkt sei es noch nicht sinnvoll, einen Antrag zu stellen. Vor Herbst diesen Jahres ist bzgl. der Planung noch keine verlässliche Richtung zu erkennen.

Der interessierte Einwohner fragt weiter, inwiefern er wegen des Sachstandes dieses Grundstücks weiter informiert werden wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ergebnisse grundsätzlich in den Protokollen niedergeschrieben werden, die auch im Internet zu finden sein werden. Es sei angedacht, die nächste Bauausschusssitzung am 02.04.2014 durchzuführen, in welcher die Beauftragung eines Planers beschlossen werden soll. Im Idealfall wird der Planer noch im Frühjahr/Frühsummer tätig werden.



- hier: Änderung des Bauantrages für den Neubau eines Einfamilienhauses
- 13.9. Grasweg  
hier: Neubau eines 9-Familienhauses
- 13.10. Oberförsterkoppel  
hier: Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und einem Carport mit 4 Stellplätzen
14. Anfragen und Mitteilungen (nichtöffentlich)
- **Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit:**
15. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

**TOP 4. Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)**

Der Bauausschuss beschließt, die Öffentlichkeit für die nichtöffentlich zu behandelnden Tagesordnungspunkte 10. bis 14. auszuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

7	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

**TOP 5. Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 30.01.2014, Nr.1/2014**

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

**TOP 6. Durchführung von Beschlüssen**

Keine Wortmeldungen.

**TOP 7. B-Plan 9 Billenkamp;  
Hier: Bereich der Innenverdichtung**

Herr Giese, Herr Czerwinski und Herr Bartels verlassen wegen Befangenheit gemäß § 22 GO die Sitzung und nehmen an der Beratung nicht teil.

Zu den vom Planungsbüro berechneten Erschließungskosten würden bei beiden Varianten noch die Kosten für den Erwerb der benötigten Grundstückskosten hinzukommen. Diese können aber auf die betroffenen Anlieger mit umgelegt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass für den Erwerb der Grundstücke der übliche Marktwert gefordert wird. Diese Kosten wurden bisher noch nicht ermittelt.

Die Anlieger werden gemäß der Empfehlung der GV vom 13.02.2014 nach der Sitzung des Bauausschusses eingeladen.

Im Billeweg steht ein Grundstück zum Verkauf, über das eine Erschließung des Neubaugebietes denkbar wäre. Bisher ist eine Erschließung vom Wiesengrund vorgesehen, die derzeit jedoch nicht realisierbar ist, da die Eigentümer nicht zustimmen.

Es besteht bei einem Kauf des Grundstückes der Nachteil, dass das vorhandene Haus mit gekauft werden müsse, um es im Anschluss an den Kauf abreißen und die Zuwegung hier zu bauen.

In der GV wurde eine Meinungsbildung durchgeführt. Danach wurde der Bürgermeister beauftragt, mit den unmittelbar betroffenen Anliegern ein Gespräch zu führen. Diese Besprechung wurde bisher noch nicht durchgeführt. Es wurde für sinnvoll erachtet, dass sich der Bauausschuss zuvor erneut mit dem Thema befasst.

Die ursprünglich angedachte Erschließung über den Wiesengrund hat den Nachteil, dass sie über 8 betroffene Grundstücke verlaufen würde.

Seitens der Gemeinde besteht keine Absicht, Druck oder Zwang auf die Anlieger auszuüben, damit die

rückwärtige Bebauung realisiert werden kann. Es besteht auch kein Rechtsanspruch auf die Erschließung. Sofern der Plan, wie er ursprünglich gewesen ist, beschlossen wird, kann nur mit allen Betroffenen gemeinsam bewirkt werden, dass der Bereich erschlossen wird. Wenn die dort vorgesehene Erschließung nicht beschlossen wird, wird es auf unabsehbare Zeit nicht möglich sein, ein einziges Haus auf dem rückwärtigen Teil zu bauen.

Es wird diskutiert.

Es besteht Einigkeit darüber, dass es bei einem Anliegergespräch bleiben soll. Terminlich wird dieses vermutlich nicht vor der GV möglich sein.

Herr Giese, Herr Czerwinski und Herr Bartels kehren nach Abschluss der Diskussion zur Sitzung zurück.

## **TOP 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Bismarckallee 15" - Aufstellungsbeschluss**

Das Grundstück „Bismarckallee 15“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6b „Hofriedeallee“.

Das Grundstück ist derzeit nicht bewohnt. Die Erbengemeinschaft möchte das Grundstück baulich nutzen.

Architekt Schlange ist von den Erben beauftragt worden, sich Gedanken zu machen und mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

Nach Gesprächen mit Bürgermeister, dem Vorsitzenden und dem Stellvertretenden Vorsitzenden hat Herr Schlange heute Ideen und Vorstellungen mitgebracht.

Herr Schlange erhält das Wort und stellt seine Ideen vor. Bei den Erben besteht Interesse, die Wohneinheiten seniorengerecht zu gestalten. Bei der Größe der Gebäude hat man sich an den B-Plan gehalten. In einem Gespräch mit Herrn Mylius kam die Idee auf, den B-Plan zu ändern.

Der Bebauungsplan müsste geändert werden, wenn das geplante Vorhaben verwirklicht werden soll.

Herr Schlange stellt die Planungsideen vor: Geplant ist die Bebauung des Grundstückes mit 3 Stadtvillen mit je 6 Wohneinheiten. Dafür müssen die GFZ und deren Berechnung geändert werden. Ziel ist eine geringfügige Verdichtung in diesem Bereich unter Beibehaltung möglichst zahlreicher Bäume auf dem Grundstück.

Für die Planung wäre ein Durchführungsvertrag mit den Grundstückseigentümern abzuschließen, in welchem die Übernahme der gesamten Kosten geregelt wird. Der Durchführungsvertrag kann nach dem Aufstellungsbeschluss vereinbart werden. Vorteil bei dieser Art des Bebauungsplanes ist, dass nur diese Planung umgesetzt werden kann und keine andere. Ein weiterer Vorteil ist, dass Fristen für die Umsetzung des Projektes vertraglich geregelt werden.

Es wird diskutiert.

Es kommt die Frage auf, ob es nicht leichter wäre, eine Befreiung zu erreichen.

Laut Auskunft von Juristen ist eine Befreiung jedoch nicht möglich, weil die Abweichungen von den Zielen des Bebauungsplanes zu gravierend sind.

Der Bauausschuss und die GV hatten die Grundidee, die Grundflächenzahl recht klein zu halten. Es ging nicht primär darum, die Volumenzahl zu beengen, sondern die Grundstücksnutzung gering zu halten (z. B. die Anzahl der Autos).

Es wird weiter diskutiert, insbesondere über verkehrsrechtliche Probleme auf Grund einer dichteren Wohnstruktur. Pro Haus sollen mind. 6 Parkplätze geschaffen werden.

Herr Schlange äußert hierzu, dass das Grundstück nur mit einer GRZ von 0,1 bebaut wird, d. h. 1/3 weniger als es der B-Plan zulässt. Die zulässige GFZ würde jedoch überschritten werden. Im Falle einer Zerschlagung des Grundstückes in 6 Teile wäre die Verdichtung ein Problem. Alternativ wären 6 Doppelhäuser auf dem Grundstück vorgesehen.

Herr Schlange erläutert auf Nachfrage, dass nur Vermietung der Wohneinheiten vorgesehen ist. Diese sollen nicht verkauft werden.

Eine Erschließung ist ausschließlich von der Bismarckallee vorgesehen.

Über die Stellplatzsituation wird erneut diskutiert und vorgeschlagen, eine Tiefgarage zu schaffen. Herr Schlange äußert hierzu die Bedenken, dass dies wirtschaftlich schwierig werden könnte.

Über individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Häuser wird diskutiert.

Amtsseitig wurde mitgeteilt, dass es am Sinnvollsten sei, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Wenn dieser beschlossen ist, darf auch nur das Beschlossene dort gebaut werden.

Für die Doppelhäuser wäre keine Befreiung vom B-Plan nötig.

Es wird weiter ausgiebig diskutiert.

Es handelt sich um ein 8000 m<sup>2</sup> großes, parkähnliches Grundstück mit zahlreichen Bäumen. Die Erhaltung des Baumbestandes hat eine hohe Bedeutung.

### **Beschluss:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen:

Für das Gebiet: „Bismarckallee 15“ wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt.

Planungsziel ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und eine geringfügige Verdichtung in diesem Bereich.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes soll das Ingenieurbüro BSK aus Mölln beauftragt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von 14 Tagen im Amt Hohe Elbgeest, Fachdienst Planung und Bauen, Christa-Höppner Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend	dafür	dagegen	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
7	7	0	0	x	

Der Vorsitzende überreicht Herrn Schlange das Kostenangebot des Planers.  
Herr Schlange wird mit Dank entlassen.

## **TOP 9. Anfragen und Mitteilungen**

Keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende, Herrn Axel Mylius, unterbricht um 21.16 Uhr die öffentliche Sitzung.

## **Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit um 22.39 Uhr:**

## **TOP 15. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

- 13.1. Bergstraße 1, hier: Befreiungsantrag - Beseitigung von 4 m Hecke  
- Zustimmung -
- 13.2. Alte Schulstraße 3, hier: Neubau eines Einfamilienhauses  
- Zustimmung -
- 13.3. Eichhörnchenweg 8a, hier: Errichtung von Nebenanlagen  
- Ablehnung -
- 13.4. Krim 7, hier: Sachstandsbericht  
- keine Beschlussfassung -
- 13.5. Hofriedeallee 4, hier: Dachaufstockung  
- Zustimmung -
- 13.6. Bismarckallee 15, hier: Vorstellung Projektidee  
- keine Beschlussfassung -
- 13.7. Bürgerstraße 18, hier: Neubau eines Einfamilienhauses  
- Zurückstellung -
- 13.8. Fasanenweg 8, hier: Änderung des Bauantrages für den Neubau eines Einfamilienhauses  
- Zustimmung -
- 13.9. Grasweg 3, hier: Neubau eines 9-Familienhauses  
- Ablehnung -
- 13.10. Oberförsterkoppel 10a, hier: Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und einem Carport mit 4 Stellplätzen  
- Zustimmung -

Der Vorsitzende, Herrn Axel Mylius, beendet um 22.41 Uhr die Sitzung.

Axel Mylius  
Vorsitzender

26.3.2014

Stephanie Geile  
Protokollführerin