



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Aumühle

Stand:
Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im November 2023

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin
Franziska Feldt

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



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planung**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 5. Verkehr/ Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Umweltbericht**
- 10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**
- 11. Grünordnerische Festsetzungen**
- 12. Artenschutzrechtliche Prüfung**
- 13. Waldabstand**
- 14. Altlasten**
- 15. Störfallbetriebe**



1. PLANUNG

PLANUNGSZIEL

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs.1 BauGB, die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB überlassen soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planungsbedarf. Aufgrund der vorgenannten Gründe hat die Gemeinde Aumühle den Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt.

Da aufgrund der baulichen Entwicklung und der gemeindlichen geplanten Entwicklung des Mischgebietes die Planungsziele der Gemeinde nicht erreicht werden können, stellt die Gemeinde Aumühle die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses gilt nicht nur für Anlass und Zeitpunkt der Planung, sondern auch für jede einzelne Festsetzung. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB „nur“ erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, denn welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Das gilt auch für Gebiete die bereits bebaut sind oder in anderer Weise konkret genutzt werden.

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Aumühle ist die, jetzt in der 2. Änderung als Plangeltungsbereich, dargestellte Fläche als Mischgebiet festgesetzt worden.

Mischgebiete eignen sich nicht immer zur Verwirklichung eines Konzeptes der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den innerörtlichen Bereichen einer Gemeinde. Dies dürfte allerdings weniger an der Aufzählung der nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzung liegen, die sich weitgehend im § 6a der BauNVO (Urbanes Gebiet) wiederfinden. Die Schwierigkeit eines Mischgebietes besteht darin, dass ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung verlangt wird. Dies kann häufig nicht sichergestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle hat daher beschlossen, für den Bereich der „Große Straße“ und den westlichen Bereich der „Bergstraße“ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufzustellen.

Mit dieser 2. Änderung werden die Planungsziele der Gemeinde Aumühle aufgrund der Festsetzungsmöglichkeiten besser geordnet, als wie das im Ursprungsplan möglich war.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist dem Zentralbereich der Gemeinde Aumühle mit verschiedenartigen Nutzungen zuzuordnen und deshalb für die Ausbildung eines urbanen Gebietes (MU), geeignet.

Die Gemeinde Aumühle hat vor der Festsetzung des urbanen Gebietes (MU) die vorhandenen Nutzungen festgestellt (siehe Anlage 2) und diese Unterlage als Entscheidungshilfe zur Festsetzung des Gebietes herangezogen.

Das Plangebiet ist zum einen relativ klein dimensioniert, zum anderen befindet es sich zentral liegend in der Gemeinde, in dem sich bereits ein entsprechendes Nutzungsmilieu entwickelt hat.



Die Gemeinde möchte in diesem Plangeltungsbereich eine Durchmischung erreichen, die das Wohnen und auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht bzw. festlegt, weil es sich hierbei um die einzige zusammenliegende Innerortslage der Gemeinde Aumühle handelt, in der Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung mit gewerblichen Nutzungen gesichert und erweitert werden sollen.

Weil im Bebauungsplanverfahren Abweichungen von den allgemein zulässigen Nutzungen und insbesondere die Verletzung des Gebotes der gleichgewichtigen Durchmischung im Mischgebiet (MI) stets mit einem erhöhten Begründungsaufwand und einer Rechtsunsicherheit einhergehen, wird das urbane Gebiet (MU) für die Planung dieses innergemeindlichen Ortsteiles angewendet.

Aus diesen vorgenannten Gründen erfüllt der Bereich des Plangeltungsbereiches uneingeschränkt die Voraussetzung für die Ausbildung eines urbanen Gebietes (MU).

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist geprägt durch Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit. Da die Schaffung von innergemeindlichem Wohnraum und die Sicherung der gewerblichen, möglichst dem Einzelhandel zugeordneten Nutzung, innerhalb des zentralen Bereiches seitens der Gemeinde gewünscht werden, wird u. a. zur Sicherung des gewerblichen Anteiles die Verteilung der Nutzungen festgesetzt.

Die Besonderheit des urbanen Gebietes ist die in der BauNVO vorgesehene bedingungslose Möglichkeit der Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb einzelner Geschosse.

So ist es möglich, dass z. B.:

- Im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.
- Oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.
- Ein im Bebauungsplan bestimmter Teil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.
- Ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden ist.
- Ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für z.B. gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist und dieser an der Straßenseite liegen soll.
- Ein im Bebauungsplan bestimmter Bereich ausnahmsweise nur mit Wohnungen bebaut werden kann.

In urbanen Gebieten (MU) gilt durch Anpassung der TA Lärm tagsüber ein höherer Immissionsrichtwert von 63 dB(A) im Vergleich zu 60 dB (A) in Mischgebieten. Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt diesen Wert und wird unter Punkt 6. Immissionsschutz dieser Begründung genauer erläutert.

Es wird in dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten des MU in § 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die Erdgeschosse mit



Orientierung zu den öffentlichen Straßen festgesetzt, dass in den Erdgeschossen 15% der Geschossflächen für die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Verfügung zu stellen sind.

Die Gemeinde hat 15% als Mindestgröße für eine der vorgenannten Nutzungen im Erdgeschoss festgelegt, weil dies dem Charakter und der Größe der in dem Plangeltungsbereich vorhandenen Einrichtungen entspricht. Für die genannten Nutzungen im Erdgeschoss sind jederzeit unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben größere Flächen über die 15% hinausgehend möglich.

Zur Festlegung der Mindestgröße für die Nutzungen, die zu 15% dem Erdgeschoss gemäß Bebauungsplan erforderlich sind, wurden Erhebungen durchgeführt: die Grundstücksgröße, die mögliche Geschossfläche und der Geschossflächenbestand.

Aufgrund dieser Erhebungen erfolgte die Festsetzung unter Ziffer 1.3 im Text-Teil B, dass in bestimmten Bereichen ausnahmsweise eben nur Wohnungen zugelassen werden.

Die Anlage 1 ist für die Feststellung der aufgelisteten Hausnummern und dazugehörigen Grundstücke.

Hausnummer	Straße	Grundstücksfläche	Geschossfläche im EG (Bestand)	Geschossfläche (im gesamten Gebäude möglich)	Geschossfläche im EG (möglich)
22	Hofriedeallee	1.250 m ²	230 m ²	1.000 m ²	268 m ²
2	Ellerhorst	510 m ²	150 m ²	408 m ²	204 m ²
2a	Zum Wiesengrund	520 m ²	160 m ²	312 m ²	208 m ²
8	Große Straße	1.210 m ²	330 m ²	968 m ²	484 m ²
10	Große Straße	480 m ²	160 m ²	384 m ²	192 m ²
12	Große Straße	600 m ²	200 m ²	360 m ²	240 m ²
14	Große Straße	680 m ²	150 m ²	408 m ²	272 m ²
16	Große Straße	1.140 m ²	410 m ²	684 m ²	456 m ²
18/18a	Große Straße	1.070 m ²	270 m ²	642 m ²	428 m ²
20	Große Straße	1.700 m ²	550 m ²	1.020 m ²	680 m ²
22	Große Straße	1.120 m ²	560 m ²	672 m ²	448 m ²
24	Große Straße	850 m ²	270 m ²	510 m ²	340 m ²
26	Große Straße	1.700 m ²	270 m ²	1.020 m ²	680 m ²
28	Große Straße	590 m ²	210 m ²	354 m ²	236 m ²
5	Große Straße	1.150 m ²	270 m ²	1.150 m ²	690 m ²
7	Große Straße	810 m ²	330 m ²	810 m ²	486 m ²
9	Große Straße	1.200 m ²	310 m ²	1.200 m ²	720 m ²
11	Große Straße	690 m ²	310 m ²	690 m ²	414 m ²
13	Große Straße	990 m ²	870 m ²	990 m ²	594 m ²
15	Große Straße	880 m ²	620 m ²	880 m ²	480 m ²
17	Große Straße	1.070 m ²	360 m ²	1.070 m ²	642 m ²
19	Große Straße	1.570 m ²	700 m ²	1.570 m ²	942 m ²
21	Große Straße	780 m ²	540 m ²	780 m ²	468 m ²
23	Große Straße	880 m ²	170 m ²	880 m ²	528 m ²
25	Große Straße	750 m ²	180 m ²	450 m ²	300 m ²
27	Große Straße	1.290 m ²	470 m ²	774 m ²	516 m ²



Hausnummer	Straße	Grundstücksfläche	Geschossfläche im EG (Bestand)	Geschossfläche (im gesamten Gebäude möglich)	Geschossfläche im EG (möglich)
29	Große Straße	750 m ²	260 m ²	450 m ²	300 m ²
31	Große Straße	740 m ²	230 m ²	444 m ²	296 m ²
33	Große Straße	1.450 m ²	530 m ²	870 m ²	580 m ²
35	Große Straße	1.200 m ²	330 m ²	720 m ²	480 m ²
37	Große Straße	790 m ²	130 m ²	474 m ²	316 m ²
39	Große Straße	1.540 m ²	210 m ²	Keine GFZ also 3,0 4.620 m ²	385 m ²
22	Bergstraße	570 m ²	210 m ²	456 m ²	228 m ²
24	Bergstraße	570 m ²	120 m ²	456 m ²	228 m ²
26	Bergstraße	700 m ²	170 m ²	560 m ²	280 m ²
25	Bergstraße	1.500 m ²	200 m ²	750 m ²	450 m ²
27	Bergstraße	1.090 m ²	150 m ²	545 m ²	327 m ²
29	Bergstraße	570 m ²	190 m ²	570 m ²	342 m ²
31	Bergstraße	490 m ²	190 m ²	490 m ²	294 m ²

Bis auf die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) statt eines Mischgebietes (MI) bleiben die Festsetzungen, mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung und für das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen so bestehen, wie dies bereits im Ursprungsplan festgesetzt wurde.

Die nachstehende Liste ist zu beachten.

Auch, um eine präzise Höhenentwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches festzusetzen, stellt die Gemeinde diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf.

In den Festsetzungen des Textes - Teil B 2.2, 2.3 und 2.4 sind präzise Höhenangaben für die Höhen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss und die damit verbundenen Höhen der Traufe und des fertig gedeckten Daches festgesetzt.

Die Höhenentwicklung im östlichen Teil der Großen Straße wird ebenfalls durch Festsetzungen vorgeschrieben.

Das Gelände steigt in östlicher Richtung von der Großen Straße ausgehend an. Die festgestellten Geländehöhen sind Grundlage der im Text-Teil B unter Ziffer 2.5 aufgeführten Versatzhöhen.

Diese genaue Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, wurde so errichtet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude sich der Höhenentwicklung des Geländes anpasst.

Sämtliche Höhenangaben bezüglich der angegebenen Straßenhöhe sind Bezugshöhen bezogen auf NHN (Normalhöhennull).

Die Gemeinde hat, da die Festsetzungen innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 weitgehend sind, neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.10.2022 bis 11.11.2022 noch zusätzlich eine Anwohnerversammlung durchgeführt, die am 28.09.2022 stattfand.

Während dieser Veranstaltung wurden die Planungsziele umfassend erläutert und Anregungen diskutiert. Die Ergebnisse beider Beteiligungen wurden in den Entwurf, nach Abwägung der gemeindlichen Gremien, der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen.



FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 1 . BauGB/ § 6a BauNVO festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs.2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 15% der im Bebauungsplan maximalen Geschossfläche, die aufgrund der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) möglich ist, für die im Text-Teil B Ziffer 1.1 unter Punkt 2 - 5 aufgeführten Nutzungen zu verwenden sind.

Die 15% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 dargestellte Bereich umfasst den Geschäfts- und Wohnbereich der Gemeinde Aumühle. In diesem Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Betriebe, Dienstleistungseinrichtungen, die nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, vorhanden.

Nur in diesem Gemeindeteil befindet sich diese Mischung der Nutzungen, die dazu führt, dass die Gemeinde ein urbanes Gebiet in diesem Bereich festsetzt.

Es ist das gemeindliche städtebauliche Ziel dieses Gemeindeteils, dass die vielfältigen Nutzungen und hier insbesondere die Nutzungen des Einzelhandels, auf Dauer zu sichern, bzw. bei Neubauten und der Beachtung der Festsetzung neu geschaffen werden können.

Dieser einzigartige Gebietscharakter in der Gemeinde Aumühle soll, wie bereits vorher erläutert, erhalten werden und für die Zukunft gesichert werden, deshalb erfolgen die vorgenannten Festsetzungen.

Die Grundstücke nördlich im Plangeltungsbereich an der „Bergstraße“ liegend, haben zwar eine Größe, die für eine gewerbliche Nutzung bei voller Ausnutzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen schwierig sein könnte. Dennoch ist dieser Teil der Bergstraße durch die Nutzung so geprägt, dass Einzelhandel, Dienstleistung und gewerbliche Nutzung, in diesem Bereich vorhanden sind und auch gesichert werden sollen.

In den Gebieten MU 6, MU 7, MU 8.1, MU 8.2 und MU 9.1 sind ausnahmsweise auch nur Wohnungen zulässig.



Diese ausnahmsweise zulässige Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen, die eine gewerbliche Nutzung der Geschossfläche weder städtebaulich gewünscht wird noch wirtschaftlich betrieben werden kann.

Diese ausnahmsweise zulässige Nutzung (ausnahmsweise nur Wohnungen zu errichten) erfolgt, aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen, die eine gewerbliche Nutzung innerhalb der maximal möglichen Geschossfläche im Erdgeschoss nicht ermöglichen bzw. eine wirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Für die Grundstücke mit den Hausnummern 33 und 35 trifft dies nicht zu, die Grundstücke sind größer als die angrenzenden, dennoch erfolgt hier auch zur Anpassung an die Bebauungsmöglichkeit der Nachbargrundstücke, dass ausnahmsweise nur Wohnungen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches MU 1, MU 1.1, MU 2 und MU 7 sind in den Wohngebäuden als Einzelhaus maximal nur zwei Wohnungen zulässig.

Um den Übergang zwischen der Wohnbebauung an der „Bergstraße“ und dem südlichen Bereich der „Große Straße“, und dem Urbanen Gebiet darzustellen, erfolgt die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude.

Die Festsetzung, dass in Wohngebäuden maximal nur 2 Wohnungen zulässig sind erfolgt, um den Übergang zur Wohnbebauung im östlichen Teil der Bergstraße zu gestalten.

Im südlichen Teil der Große Straße sind diese Festsetzungen in dem Bereich des Gebietes MU 7 vorgesehen, dies erfolgt in Anpassung an die umliegende Bebauung und in Anpassung an die Beschränkungen, die innerhalb eines Waldabstandes zu beachten sind.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind erforderlich, um eine dem Ortscharakter angepasste Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Die Mindesthöhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist die vorhandene Höhe des Bordsteins in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die Höhe des Bordsteines ist maßgeblich, an der das Grundstück liegt. Die im Plan, der dieser Ziffer zugeordnet ist, angegebenen Höhen sind verbindlich. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist unzulässig, wenn die Mindesthöhe unterschritten wird. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist mit 0,70 m über der Mindesthöhe zulässig.

Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 7,00 m über der tatsächlichen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF).

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut der Fassade mit der Außenhaut des gedeckten Daches. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, dann ist der obere Bezugspunkt die Höhe des Versatzes zum Vollgeschoss einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung des letzten Vollgeschosses und der Oberfläche einer möglichen Dachterrasse.

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH, oberster Bezugspunkt) ist die Oberkante des fertig gedeckten Daches.

Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlage beträgt maximal 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).



Aufgrund der topografischen Gegebenheiten kann innerhalb der Baugrenzen die festgesetzte maximale Traufhöhe um 0,50 m bzw. 1,00 m überschritten werden. Dies ist zulässig in östlicher Richtung ab den roten Linien in der Zeichnung (Plan), die diesem Text - Teil B zu geordnet ist.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden die Festsetzungen der Fassadengestaltung für ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangeltungsbereiches ergänzt bzw. neu festgesetzt.

Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig.

Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien nicht zulässig.

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein und Sichtbeton auszuführen.

Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig - nicht jedoch Holzblockhäuser, die hier regional untypisch sind.

Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig.

Als Dachformen sind Mansard-, Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer. Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 30° - 48° und bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 24° - 38° zulässig. Für Mansarddächer darf die maximale Dachneigung für die untere Dachfläche von der Traufe ausgehend maximal 80° betragen. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben.

Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 60 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer zulässig. Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen.

Im Gegensatz zu dem Ursprungsplan wurde die Dachneigung für die untere Dachfläche der Mansarddächer auf maximal 80° erweitert, da das steile Unterdach bei dieser Dachform bezeichnend ist.

Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, unter der Beachtung der Bebauungsmöglichkeiten der zum Teil geringen Grundstücksgrößen und der Schaffung von Wohnraum, wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche bis zu 65,00 m² ist der Nachweis für einen Stellplatz zu jeder dieser Wohnungen zu erbringen. Für Wohnungen die eine Wohnfläche haben, die größer ist als 65,00 m², ist der Nachweis für zwei Stellplätze zu jeder dieser Wohnung zu erbringen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der anliegenden Richtzahltable und den nachfolgenden Regeln zu ermitteln. Für Anlagen, deren Nutzung und denen in der Richtwerttable nicht zugeordnet werden kann, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Zur Orientierung sind dabei vergleichbare Nutzungen aus der Richtwerttable zu verwenden. Ergeben sich bei der



Ermittlung der notwendigen Stellplätze Nachkommastellen, so ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Richtzahltable für die Ermittlung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (KFZ):

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für KFZ
1	Gebäude mit Altenwohnungen, Wohnanlagen für betreutes Wohnen	0,5 je Wohnung
2	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Plätze, jedoch mindestens 2
3	Schwestern-, Pflegerwohnheime, Wohnheime für Menschen in Pflegeberufen	1 je 4 Plätze
4	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Plätze, jedoch mindestens 3
5	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 50 m ² Nutzfläche
6	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen)	1 je 35 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3
7	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden
8	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Vortragssäle)	1 je 10 Sitzplätze
9	Gemeindekirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen	1 je 20 Sitzplätze
10	Gaststätten	1 je 8 Sitzplätze
11	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 4 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb: Zuschlag nach 12
12	Handwerksbetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche
13	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche
14	KFZ-Werkstätten	6 je Wartungs- Reparaturstand

Statt zwei Stellplätze pro Wohneinheit wie im Ursprungsplan vorgesehen, wurde hier eine Festsetzung getroffen, die den aktuellen Verhältnissen besser entspricht und den Nachweis der Stellplätze für einzelne Größen der Wohneinheit und anderer Nutzungen reduziert.

Die zur „Große Straße“ liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. An der Nordseite der Bergstraße (Nummer 20 bis 26) und Hoffriedeallee (Nummer 22) wird ergänzt, dass Stellplätze auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie nur in Senkrechtaufstellung zulässig sind, da dieses ein sichereres Herausfahren ermöglicht. Stellplätze in Längsaufstellung sind in diesem Bereich und bis zu Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Für Carports und Garagen ist der Satz 1 der Ziffer 3.6 des Textes Teil-B anzuwenden.

Entlang der "Große Straße" dürfen die Baugrenzen, in Richtung Straße, bis max. 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heran überschritten werden, dies gilt nur für gewerbliche Gebäudeteile im Erdgeschoss.

Dies erfolgt gemäß § 23 (3) BauNVO.

Für jedes Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig, damit in der „Große Straße“ und „Bergstraße“ nicht unnötig Parkraum verloren geht..

Zur Einheitlichen Gestaltung der Einfriedungen und Heckenanlagen erfolgen Festsetzungen unter Ziffer 4.3 des Textes Teil-B.



2. RECHTSGRUNDLAGEN

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 einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes der Fall.

Dadurch entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

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

Der Bebauungsplan 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) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).





Begründung zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist das Zentrum der Gemeinde Aumühle und ist Standort verschiedener Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten.

Die Gemeinde beabsichtigt in der Großen Straße neben den genannten Planungszielen eine Durchmischung mit Geschäftsbauten, gewerblichen Einrichtungen und auch Wohnbauten zu erreichen.

Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit dem Planungsziel auf, die Struktur im Zentrum mit Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen, in einer harmonischen Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung, zu sichern und auszubauen.

Der Bebauungsplan liegt gänzlich innerhalb der bebauten Ortslage und erfüllt alle Bedingungen, die erforderlich sind, für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB.

Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.

Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht. Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m² Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Gemeinde wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.



Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung,
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Geschäfts-, Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut ist, diese Mischung will die Gemeinde sichern und erweitern.

Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist ein für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine gemischte Baufläche aus, sodass in dem Bereich ein urbanes Gebiet ohne Veränderung des Flächennutzungsplanes festgesetzt werden kann, deshalb wird keine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.



4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

In dem Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Aumühle entsteht ein Urbanes Gebiet mit eingeschränkten Nutzungen, um das gewerbliche Angebot in der Große Straße steuern und zu können und dem gewünschten Orterscheinungsbild anzupassen.

In dem Plangeltungsbereich sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 6a BauNVO geregelt. Die im § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

Desweiteren wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 15% der im Bebauungsplan maximalen Geschossfläche, die aufgrund der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) möglich ist, gemäß Text-Teil B Ziffer 1.1 die unter Punkt 2-5 aufgeführten Nutzungen zu verwenden sind.

Die o.g. 15% der vorgenannten Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Die Gemeinde Aumühle möchte mit den festgesetzten 15% Nutzung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO in dem Urbanen Gebiet eine Durchmischung erreichen, die das Wohnen und auch u.a. gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um die einzige zusammengefasste Innerortslage der Gemeinde Aumühle in der Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung mit gewerblichen Nutzungen mit Hilfe der Festsetzungen gesichert und erweitert werden sollen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in dem Gebiet ergibt sich aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Mit Hilfe von Untersuchungen der Grundstücksgrößen und möglicher Geschossflächen erfolgt die Festsetzung mit der Ziffer 1.3 im Text-Teil B, dass in bestimmten Gebieten und dessen Grundstücke, aufgrund ihrer Größe, die festgesetzten 15% nicht zumutbar sind und ausnahmsweise auch nur Wohnungen zulässig sind.

Innerhalb des Bereiches MU 1, MU 1.1, MU 2 und MU 7 sind in den Wohngebäuden als Einzelhaus maximal nur zwei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf Gebäude, die überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

Gemäß der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nummer 6 BauGB, kann aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt werden. Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl kann durch eine absolute Zahl, aber auch durch eine Verhältniszahl erfolgen. Dabei lässt sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur der v. g. Bereiche in Bezug auf die Wohnform erreichen. Aus diesem Grund setzt die Gemeinde die maximale absolute Zahl der Wohnungen fest.

Entsprechend dem planerischen Ziel der Gemeinde Aumühle in Anpassung an die außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene und geplante Bebauung, sollen für die Bereiche MU1, MU 1.1, MU2 und MU7 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung soll die Struktur dieser Bereiche in Bezug auf die Wohnform gesichert werden. Eine Umwandlung in Mehrfamilienhäuser entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung.



Die bestehende Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Bereichen MU1, MU 1.1, MU2 und MU7, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 überplant werden, genießen Bestandschutz.

Die Mindesthöhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist die vorhandene Höhe des Bordsteins in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist mit 0,70 m über der Mindesthöhe zulässig.

Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 7,00 m und bezieht sich auf die tatsächliche Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF).

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten kann innerhalb der Baugrenzen die festgesetzte maximale Traufhöhe um 0,50 m bzw. 1,00 m überschritten werden.

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH, oberster Bezugspunkt) ist die Oberkante des fertig gedeckten Daches und beträgt maximal 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt der Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF).

Die Traufhöhe und die Gesamtgebäudehöhe ergibt sich aus den topographischen Gegebenheiten sowie dem in der Nachbarschaft vorherrschenden städtebaulichen Erscheinungsbild. Mit Hilfe der textlichen Festsetzungen erfolgt ein Teil der Zielsetzung die Gestaltung des Ortsbildes zu erhalten.

5. VERKEHR / ERSCHLISSUNG

Die Erschließungen der Grundstücke im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen direkt über die „Bergstraße“ und die „Große Straße“ sowie an dem nordöstlichen Teil der Straße „Zum Wiesengrund“ und dem östlichen Teil der Straße „Ellerhorst“. Weitere Erschließungsstraßen sind für die 2. Änderung nicht erforderlich.

Sowohl die „Bergstraße“ als auch die „Große Straße“ sind klassifizierte Straßen, es ist die Kreisstraße 18 und hier gelten die Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG), die zu berücksichtigen und einzuhalten sind. Dies gilt insbesondere für bauliche Veränderungen einer Kreisstraße, da diese nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 18 beeinträchtigen dürfen.

Ansonsten gelten die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplanes.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung, Abfallentsorgung, Löschwasser sowie die Hinweise zu den Tiefbauarbeiten verändern sich nicht zu den Aussagen in der Begründung des Ursprungsplanes.



7. IMMISSIONSSCHUTZ


Schalltechnische Untersuchung

(Immissionen der K 18 (Bergstraße, Große Straße, Haidrath))

Aus dem Gutachten Nr. 22-569 vom 11. Januar 2023


M+O Immissionsschutz

Folgende Festungen werden vorgeschlagen:

„Werden in der mit  gekennzeichneten Fläche Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Nur wenn die Anordnung aller Schlafräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten trotz sorgsamer Planung nicht vollständig erreicht werden kann, kann davon im Ausnahmefall abgewichen werden. Es sind hierbei die weiteren Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und zur notwendigen Belüftung von Schlafräumen zu beachten.“

Bei der Planung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und Bestandsgebäude werden die maßgeblichen Außenlärmpegel La aus Straßenverkehrslärm ermittelt und stellen die Grundlage der Bemessung dar.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel La sind als Abbildung in den B-Plan im Teil A [oder B] aufzunehmen. Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

„Werden in der mit  gekennzeichneten Fläche schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden.“



Für Außenwohnbereiche an den straßenbegleitenden Baugrenzen ist nachfolgende Festsetzung erforderlich.

„Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) ist entweder durch Orientierung an der den Straßen abgewandten Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 63 dB(A) erreicht wird.“
Um einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen im Plangebiet sicherzustellen, ist nachstehende Festsetzung für das gesamte Plangebiet notwendig.

„Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur



Belüftung gewährleistet werden, sofern eine Fensterbelüftung nicht über eine vollständig abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer- Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

„Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

Allgemeiner Hinweis:

Wenn der B-Plan auf DIN-Normen verweist (z.B. DIN 4109), müssen diese für alle Bürger bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, ebenfalls einsehbar sein. In der Planurkunde muss auf die Auslegestelle und gegebenenfalls auch die Auslegezeiten hingewiesen werden (Urteil des BVerwG vom 29.07.2010 BN 21/10).

8. DENKMALSCHUTZ

Aufgrund der Änderung des Denkmalschutzgesetzes hat die zuständige Denkmalschutzbehörde Denkmäler neu bewertet. In dem Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine Denkmäler festgesetzt.

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. UMWELTBERICHT

Da sich das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändern, bleibt der Umweltbericht in seiner gesamten Form, sowie er in der Begründung des Ursprungsplanes aufgeführt ist, bestehen. Veränderungen sind nicht erforderlich.

10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSERMITTLUNG

Da sich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Veränderungen der Eingriffe zum Ursprungsplan befinden, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht erforderlich. Die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan unter diesem Punkt sind in ihrer Gesamtheit gültig und sind entsprechend anzuwenden.



11. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume:

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich, ist die geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle vom 14.02.2022 zu beachten.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einfriedungen/ Heckenpflanzungen auf den Grundstücken

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen sind die Grundstücke zur Straßenseite hin einzufassen. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Rhododendron oder Eiben, als einfache Hecke oder zusammen mit Feldsteinmauern oder gemauerten Mauern mit/ ohne Metall- oder Holzaufsatz sowie Trockenmauern inkl. Bepflanzung, Schmiedeeisenzäune nach altem Vorbild, senkrechte Holzstaketenzäune, Maschendrahtzäune und Doppelstabgitterzäune ohne Sichtschutzelemente zulässig. Blickdichte Toranlagen sind nicht zulässig.

Da Stabgitterzäune in einer Höhe von 1,20 m angefertigt werden, wird die Maximalhöhe für Zäune im Vergleich zum Ursprungsplan um 5 cm angehoben und beträgt 1,25 m, die Höhe gilt auch für Toranlagen.

Bei den Gestaltungsmaßnahmen wurden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auch die Doppelstabgitterzäune als zulässige Einfriedung ergänzt und die blickdichten Toranlagen als unzulässig genannt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Stellflächen, Zufahrten etc. sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagwasser gewährleistet bleibt.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden

Für die Grundstücke und privaten Grünflächen wird die Empfehlung des Ursprungsplanes zur Bepflanzung um folgende Laubbäume ergänzt:

Empfohlene Laubbäume:

- | | |
|--|---|
| - Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>) | - Speierling (<i>Sorbus idomestica</i>) |
| - Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) | - Elsbeerenbaum (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus exelsior</i>) | - Säulen-Ulme (<i>Ulmus "Columella"</i>) |
| - Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>) | - Stadtulme (<i>Ulmus hollandica</i>) |
| - Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>) | - Tulpenbaum (<i>Liriodendron tulipifera</i>) |



12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Bezüglich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind die Aussagen im Ursprungsplan nach wie vor anzuwenden.

13. WALDABSTAND

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen im Ursprungsplan, wird der 30 m – Abstand (Waldschutzstreifen) gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum angrenzenden Wald im Osten übernommen, dies betrifft das Grundstück Große Straße 36.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuches im Waldabstand durchzuführen, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

Der Waldstreifen zwischen Plangebiet und L 208 kann als Laub-Mischwald bezeichnet werden, von dem eine gewisse Brandlast ausgeht. In einer Tiefe von 30 m, gemessen vom Waldrand sind daher folgende Sicherungsmaßnahmen erforderlich:

- Gebäude sind nur mit massiven feuerbeständigen Wänden zulässig. Dabei sind Teilflächenverkleidungen mit Holz und anderen Baustoffen zulässig.
- Die Dacheindeckung ist nur in nichtbrennbarer Hartbedachung zulässig.
- Schornsteine sind nur mit feuerbeständiger Abdeckplatte zulässig.
- Offene Feuer auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
- Eine forstmäßige Bepflanzung ist nicht zulässig.

Da diese Forderungen durch Fachgesetze ausgelöst werden, können sie nur nach Maßgabe dieser sondergesetzlichen Bestimmungen festgelegt werden. Es handelt sich dabei nicht um Festsetzungen bodenrechtlicher Art (z. B. nach § 9, Absatz 1, Nr. 24 BauGB), sondern um nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgrund des Waldgesetzes.

14. ATTLASTEN

In dem Plangebiet befinden sich 2 Altstandorte (K-Fall), eine Altablagerung (A2-Fall) sowie ein aktueller Betrieb (P1-Fall).

Es handelt sich um folgende Adressen:

Adresse	Kategorie	Ehem. Gewerbebetrieb
Große Straße 22	K-Fall	Tankstelle, Autoreparaturwerkstatt (aktuell)
Große Straße 10	K-Fall	Tankstelle
Große Straße 19	P1-Fall	Schlosserei (aktuell)
Große Straße 9	A2-Fall	Benzinverkaufsstelle

Aufgrund der durchgeführten Tätigkeiten kann eine Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Altlastenerlass ist es Aufgabe der planenden Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit zu gewährleisten.



Zu berücksichtigen ist, dass die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit ist der Bebauungsplan „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie Errichtung oder Kauf von Wohnungen. Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach das Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung begründen.

Liegen der Gemeinde hier nach Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential.

Bezüglich der Neubebauung würde im Bauverfahren das folgende Vorgehen mittels Auflagen gefordert werden:

1. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstrasse 2, 23909 Ratzeburg mindestens 2 Woche vorher mitzuteilen.
2. Werden während der Ausführung des Abbruchs wider aller Erwartungen Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.
3. Nach dem Abbruch hat eine gemeinsame Begehung mit einem Vertreter des Fachdienstes Abfall und Bodenschutzes zu erfolgen, um eine organoleptische Prüfung auf Schadensfreiheit durchzuführen. Sollten hierbei Kontaminationen festgestellt werden, sind diese zu beseitigen und anschließend durch eine Fachgutachter eine Probenahme durchzuführen.
4. Die Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Abfälle sind dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Untere Abfallentsorgungsbehörde nachzuweisen. Die pflichtige Dokumentation gemäß Gewerbeabfallverordnung (ab 10 m³ Abfälle) ist ebenfalls der Unteren Abfallbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
5. In Abstimmung mit dem Fachdienst wird zur Zeit auf weitere Untersuchungen verzichtet. Werden bauliche Maßnahmen durchgeführt, so ist in den angesprochenen Bereichen eine weiterführende Untersuchung durchzuführen.

15. STÖRFALLBETRIEBE

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.



Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

Aumühle, den

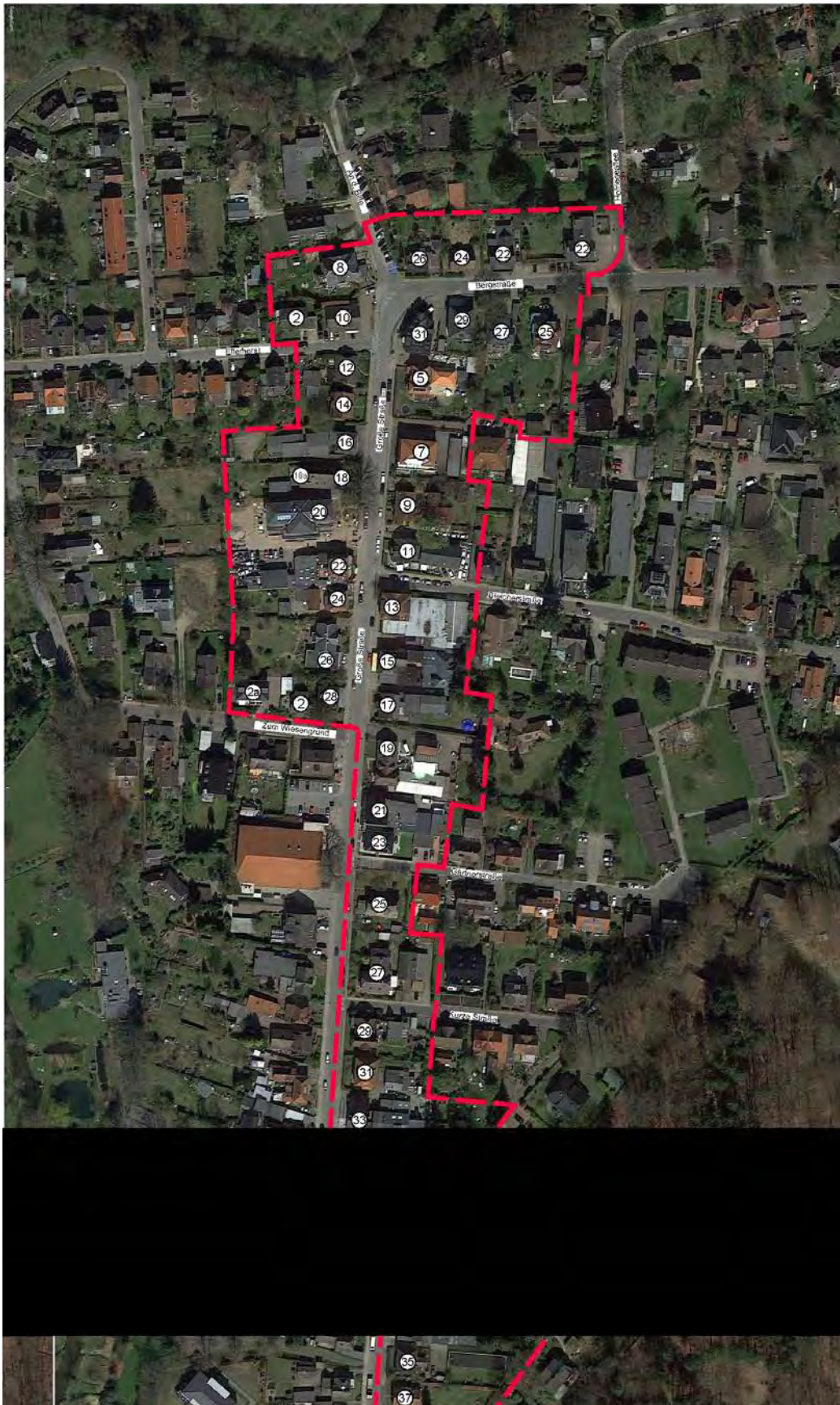
Siegel

-Bürgermeister-



ANLAGE 1

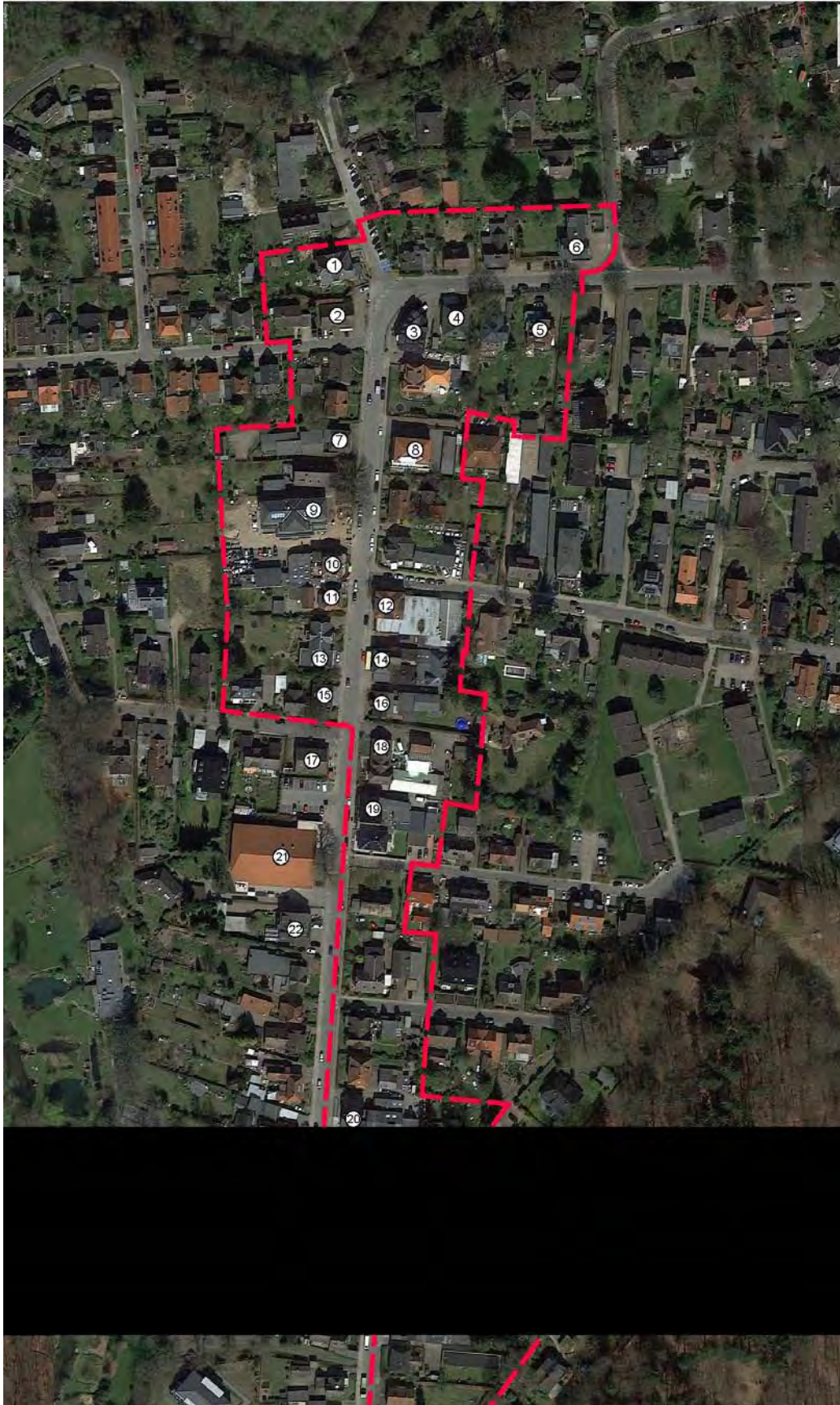
Auflistung der Hausnummern





ANLAGE 2

Gewerbliche Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen





ZUR ANLAGE 2

- ① Ess- & Genusswaren
- ② Apotheke
- ③ gemischte gewerbliche Nutzung
- ④ Friseur
- ⑤ Christen im Gesundheitswesen e.V.
- ⑥ Apotheke
- ⑦ "Antikwaren" - Verkauf
- ⑧ GFT - German Flavour Technology GmbH
- ⑨ Hanse Visuals Foto- und Videoproduktion
- ⑩ Autohaus Aumühle Werkstatt / Hörgeräte / "Klamotten"
- ⑪ [REDACTED]
- ⑫ [REDACTED]
- ⑬ [REDACTED]
- ⑭ [REDACTED]
- ⑮ [REDACTED]
- ⑯ [REDACTED]
- ⑰ [REDACTED]
- ⑱ [REDACTED]
- ⑲ [REDACTED]
- ⑳ [REDACTED]
- ㉑ [REDACTED]
- ㉒ [REDACTED]
- ㉓ [REDACTED]
- ㉔ [REDACTED]
- ㉕ [REDACTED]
- ㉖ [REDACTED]
- ㉗ [REDACTED]
- ㉘ [REDACTED]
- ㉙ [REDACTED]
- ㉚ [REDACTED]
- ㉛ [REDACTED]
- ㉜ [REDACTED]
- ㉝ [REDACTED]
- ㉞ [REDACTED]
- ㉟ [REDACTED]
- ㊱ [REDACTED]
- ㊲ [REDACTED]
- ㊳ [REDACTED]
- ㊴ [REDACTED]
- ㊵ [REDACTED]
- ㊶ [REDACTED]
- ㊷ [REDACTED]
- ㊸ [REDACTED]
- ㊹ [REDACTED]
- ㊺ [REDACTED]
- ㊻ [REDACTED]
- ㊼ [REDACTED]
- ㊽ [REDACTED]
- ㊾ [REDACTED]
- ㊿ [REDACTED]
- 11 Kosmetik / Malerbetrieb & Bodenbeläge
- 12 Reitsportgeschäft
- 13 Kiosk / Nagelstudio
- 14 Bäckerei
- 15 Immobilien e.K.
- 16 Bestattungsinstitut
- 17 Zahnarzt
- 18 Schlosserei
- 19 Fleischerei
- 20 Handwerksbetrieb