

**Gemeinde Aumühle**  
**Bebauungsplan Nr. 7 „Alte Hege“**

**für das Gebiet:**

zwischen der südlichen Grenze der Bergstraße, der nördlichen Grenze der Straße „Vor den Hegen“ (Gemeindegrenze), der westlichen Grenze der Bismarckallee einschl. der Baugrundstücke Bismarckallee Nr. 20 und 24 und der östlichen Grenze der Börnsener Straße und den östlichen Grenzen der Baugrundstücke Börnsener Straße Nr. 3 bis 17.

**B e g r ü n d u n g**

Aufgestellt: Kiel, den 09.Dezember 1998  
geändert am: 16.03.1999  
geändert am: 20.06.2001  
geändert am: 29.08.2001  
geändert am: 17.09.2001  
geändert am: 25.09.2001  
geändert am: 25.10.2001  
ergänzt am: 04.09.2002  
ergänzt am: 21.11.2002  
ergänzt am: 23.09.2003

**2. Ausfertigung**

**DHBT**    A R C H I T E K T E N  
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT  
Herderstraße 2                      24116 Kiel  
Tel. 0431/ 51966-0    Fax: 0431/ 51966-66

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Manfred Tennert

N:\AUM\B\07B04W.DOC

## Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung
3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke
4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
  - 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
  - 6.2 Trinkwasserversorgung
  - 6.3 Strom- und Gasversorgung
  - 6.4 Abfallbeseitigung
  - 6.5 Telekommunikation
7. Brandschutz
8. Schutzzonen
9. Denkmalschutz
  - 9.1 Baudenkmäler
  - 9.2 Historische Garten- und Parkanlagen
10. Ortsgestaltung
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### Anlage:

#### **Zusammenstellung Grundstücksgrößen**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 "Alte Hege" wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Bergstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße "Vor den Hegen" (Gemeindegrenze),
- im Westen durch die westliche Grenze der Bismarckallee einschl. der Baugrundstücke Bismarckallee Nr. 20 und 24
- und im Osten durch die östliche Grenze der Börsener Straße sowie den östlichen Grenzen der Baugrundstücke Börsener Straße Nr. 3 bis 17.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“ umfaßt den südlichen Bereich der Villensiedlung "Sachsenwald-Hofriede", die sowohl die Specht'sche Siedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegend historischer Bebauung einschließt. Die B-Pläne Nr. 6b und Nr. 4 decken den nordwestlichen bzw. nordöstlichen Bereich der Villensiedlung ab und werden zeitgleich mit dem B-Plan Nr. 7 aufgestellt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Entwicklung gekennzeichnet durch bauliche Verdichtungen und die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie zunehmend durch Nutzungsänderungen und die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Diese Entwicklung führt zu einer Beeinträchtigung, insbesondere

- dieses Bereichs, der erhaltenswert ist aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung,
- der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes
- der erhaltenswerten Freiraumstrukturen.

Die erkennbare Entwicklung kann zu einer Änderung der besonderen städtebaulichen Situation dieses Bereichs führen. Für eine Steuerung reicht das rechtliche Instrumentarium, das gegenwärtig anwendbar ist, nicht aus. Die Gemeinde strebt daher eine grundlegende Überarbeitung des bestehenden B-Planes Nr. 7 an, der bisher keine Rechtskraft erlangt hatte.

Der B-Plan Nr. 7 wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aumühle aus dem Jahre 1965 aufgestellt. Da nicht alle städtebaulichen Mindestfestsetzungen erforderlich werden, sondern auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet wird, wählt die Gemeindevertretung das Instrument des „Einfachen Bebauungsplanes“, d.h. Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen bleibt der § 34 BauGB sowie - damit verbunden - das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens.

Daneben will die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Alte Hege" eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen.

Dem Bebauungsplan ist eine ausführliche Bestandsaufnahme für den gesamten Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede" vorangegangen, die gegliedert ist in eine Aufnahme des baulichen Bestandes und einen Fachbeitrag Freiräume.

Die bauliche Bestandsaufnahme ist dokumentiert in den

- „Grundlagen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung, in Abstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielplanung in Aumühle“, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten Martin Becker und Bernd Vögt, Kiel/Hamburg.
- Der Fachbeitrag „Freiräume“ wurde im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege durch die Landschaftsarchitektin Mareile Ehlers bearbeitet. Der Auftrag beinhaltet die übergeordnete landschaftliche und gartenkünstlerische Bewertung der Villensiedlung.
- Außerdem wurde im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten DHBT exemplarisch für die gesamte Villensiedlung im Jahre 1994 für den Bereich des B-Plans Nr. 6b ein rahmenplanähnliches Gutachten erstellt, um an einem Testgebiet die geplanten Festsetzungen der einfachen B-Pläne zu prüfen.

Die Gemeinde Aumühle hat eine Baumschutzsatzung, die im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 gilt.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke**

Das Grundstück mit Rathaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Alle übrigen Teilgebiete werden - durch das Wohnen geprägt - als Nutzungstypen „Reines Wohngebiet“ (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO werden textlich ausgeschlossen.

Damit sind im „Reinen Wohngebiet“ nicht zulässig:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nicht zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe

Tankstellen.

Die ausgeschlossenen Ausnahmen sind an anderen Standorten des Gemeindegebiets vorhanden und zulässig.

Das Diakonie-Hilfswerk Schleswig-Holstein, ein landesweit tätiger Träger sozialer Einrichtungen mit 2500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreibt in Aumühle die Einrichtung "Internat Aumühle - Institut für Sprach- und Entwicklungsförderung" mit ca. 60 Angestellten. Damit zählt das Diakonie-Hilfswerk zu den größten Arbeitgebern in der Region. Das Internat Aumühle betreut und fördert an diesem Standort im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, So-

ziales, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein und in Zusammenarbeit mit der Staatlichen Internatschule Wentorf Sprachbehinderte und sprachentwicklungsverzögerte Kinder aus ganz Schleswig-Holstein.

Es handelt sich um die Grundstücke Berliner Platz 1, Alte Hege 1, Alte Hege 4, Alte Hege 6 und Alte Hege 8 (Flurstücke 544/55, 55/60, 55/61, 55/85, 55/68, 55/70, 55/6 und 55/17).

Um den Bestand dieser Einrichtung planungsrechtlich auch zukünftig zu sichern, wird die dafür vorgesehene Gebietstypik "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gewählt und festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig und nicht nur für die Bewohner des Gebiets bestimmt. Die Gemeinde lässt sich davon leiten, nicht nur einzelne Baugrundstücke in das allgemeine Wohngebiet einzubeziehen, sondern auch das Flurstück 55/88 mit 2 vorhandenen Einzelhäusern einer Wohnbebauung, so dass ein planmäßig zusammenhängendes Gebiet vorliegt. Zur Feinsteuerung werden die beiden vorhandenen Reihenhäuser (ohne reale Grundstücksteilung) im Flurstück 55/89 mit offener Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, im Rahmen des "Reinen Wohngebiets" festgesetzt.

Aufgrund der Streuung der Grundstücksgrößen, der bereits durchgeführten Teilungen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, das durch umfangreichen Baumbestand und durch offene Bauweise in Form von Einzelhäusern geprägt ist, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 1.300 qm für alle Grundstücke nördlich der Sleener Straße und auf 1.500 m<sup>2</sup> südlich der Sleener Straße festgesetzt. Diese Größe kann - auch in Ausnahmefällen - nicht unterschritten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird beschränkt auf 0,15. Eine Auflistung der Grundstücksgrößen wird Anlage zur Begründung und dient der rechtlichen Nachprüfbarkeit.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter eingeschränkt durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,2. Im Teil B/Text I Ziff. 2 wird ergänzt, daß bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades werden im Teil B/Text I Ziff. 4 die Flächen für Stellplätze und Garagen auf maximal 30 qm pro Wohneinheit begrenzt. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zugelassen.

Zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur sind überwiegend "nur Einzelhäuser zulässig"; unter Teil B/Text I Ziff. 3 wird textlich festgesetzt, daß der rückwärtige Bereich in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten ist. Garagen, Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten, zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m (Teil B/Text I Ziff. 4.3).

Abweichend von § 6 Abs. 6 LBO wird der Mindestabstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen für Hauptgebäude auf 5 m festgesetzt ( Teil B: Text II Ziff. 4), so daß die vorgefundene aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten bleibt.

Im übrigen muß im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosshöhe generalisierend geplant werden. Dabei werden im Einzelfall bereits eingetretene höhere Nutzungsmaße reduziert und gering ausgenutzte Grundstücke höher eingestuft. Desgleichen sind Wohngebäude mit der Geschosshöhe I in einer Streuung vorhanden, die keine Gebietsabgrenzungen mit der Geschosshöhe I möglich macht. Durch besondere Dachformen kann im Einzelfall das Dachgeschoss bereits Vollgeschoss nach Landesrecht sein, so dass in Einzelfällen auch mehr als 2 Vollgeschosse angetroffen werden. Kompensiert wird eine etwa

vorliegende Minderausweisung durch das Planungsrecht, das die Gemeinde mit dem Erlass der Bebauungsplansatzung setzt. Die höhere Ausnutzung in diesen Einzelfällen genießt Bestandsschutz.

Weiterhin will die Gemeinde zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Alte Hege“ eine gesonderte Erhaltungssatzung erlassen.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Alte Hege“ bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen und kulturhistorischen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftlichen Gestalt bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Sofern eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Gemeinde plant, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 und 3 des BauGB durch Satzung zu bestimmen, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB bedarf. So ist die Gemeinde nach Fortfall der Regelung des alten § 19 BauGB nunmehr genehmigende Behörde, bisher hat sie nur das Einvernehmen erteilt. Dies ist bei dem anstehenden Teilungsdruck innerhalb des Plangebietes dringend geboten, um die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes zu erhalten und um bei zukünftigen Grundstücksteilungen lenkend einwirken zu können. Seitens der Gemeinde kann nicht von vornherein abgeschätzt werden, welche Grundstücke zur Teilung anstehen. Um die zukünftige öffentlich-rechtliche Erschließung nach Teilung von Baugrundstücken sicherzustellen, stellt die Gemeinde auf die Eintragung von Baulasten ab oder Realteilung (sog. Pfeifenstielgrundstücke). Dadurch entfallen Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen oder Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### **4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**

Der Bebauungsplan behandelt das Thema „Planen im Bestand“. Zum Zeitpunkt der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 1993 war die Bebauung überwiegend vorhanden. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ausgleich wird nur dann erforderlich, wenn die versiegelte Fläche bei eventuellen Teilungen und Neubaumaßnahmen wesentlich vergrößert wird.

Im Rahmen des o.a. Fachbeitrages „Freiräume“ wurden Grünstrukturen herausgearbeitet, die mit der historischen Villenbebauung im besonderen Zusammenhang stehen. Diese Grünelemente wurden teilweise in den B-Plan Nr. 7 „Alte Hege“ übernommen. Es handelt sich dabei um straßenraumprägende Hecken. Diese werden als Grünfestsetzung nach § 9 Abs. 25 b BauGB übernommen. Geschnittene Hecken bilden in Aumühle über weite Abschnitte gestalterisch einheitliche Straßenfronten. Hainbuchen und Rotbuchen sind die ortstypischen Gehölzarten.

Die zahlreichen alten Bäume sind das augenfälligste Merkmal der Aumühler Gartenlandschaft. Dabei nehmen eine besonders wichtige Rolle die mächtigen Solitärbäume ein, insbesondere dort, wo sie mit der Architektur ein Ensemble bilden. Häufig verwendete Baumarten in Hausnähe sind Sonderformen, wie Blutbuche und geschlitz-blättrige Buche.

Im gesamten Trauf- und Wurzelbereich der Bäume sind Baumaßnahmen, Versiegelungen und kurzfristige Ablagerungen nicht zulässig. Bodenauf- und -abträge im Bereich der Baumstandorte innerhalb der Kronentraufen sind für die Gehölze äußerst schädlich und sind daher unzulässig. Dazu zählen auch Erdwälle, insbesondere als straßenbegleitende Einfriedigungen und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen. Sie beeinflussen außerdem das Orts- und Landschaftsbild negativ (zum Vergleich: Kap. 10 Ortsgestaltung). Insbesondere während der Bauphase sind die Bestimmungen der „DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990; RAS-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999; Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen“ zu beachten.

Die Fläche Alte Hege außerhalb des Plangeltungsbereiches nordwestlich des Waldweges zwischen Bismarckallee und Straße "Alte Hege" ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Bei der Fläche östlich dieses Waldweges zwischen den Teilgebieten 4 und 4b handelt es sich unter Berücksichtigung der Bestockung, der Flächengröße, der Lage und der Anbindung an die westlich gelegene Waldfläche "Alte Hege" ebenfalls um eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG. Die Fläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzungsart nachrichtlich als Waldfläche in den B-Plan übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

Nach § 32 Abs. 5 LWaldG beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). Dieser Waldschutzstreifen wird ebenfalls nachrichtlich übernommen. Über eine Unterschreitung des Abstandes in begründeten Ausnahmefällen entscheidet die zuständige Baubehörde. Im Teil B Text III – nachrichtliche Übernahmen - wird unter Ziffer 2 nachrichtlich übernommen, welche Sicherungsmaßnahmen innerhalb des Waldschutzstreifens vorzusehen sind. Desgleichen wird der Waldschutzstreifen für die Waldfläche östlich der Börnsener Straße und südlich der Bismarck-Gedächtniskirche nachrichtlich übernommen. Davon wird das Teilgebiet 7 berührt.

In § 21 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) wird in Abs. 2 ausdrücklich geregelt, dass auf Vorhaben mit Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 18-20 BNatSchG nicht anzuwenden sind. Für die gesamten räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4 "Oberförsterkoppel", 6 b "Hofriedeallee" und 7 "Alte Hege" gab es Vorläuferpläne auf der Grundlage des § 30 BauGB. Die Rechtswirksamkeit dieser Bebauungspläne ist nicht abschließend geklärt, daher hat die Gemeinde beschlossen, einfache Bebauungspläne als Instrument für das Planen im Bestand anzuwenden. Außerdem sind alle räumlichen Geltungsbereiche der genannten B-Pläne dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen.

Im Erlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998" wird u.a. festgehalten:

Ziffer 2.1: "Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor."

Ziffer 6: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe, deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht."

Ohne einfachen Bebauungsplan mit speziellen Festsetzungen über die Mindestgröße der Baugrundstücke wäre das Recht zur Teilung von Grundstücken erheblich umfangreicher.

§ 1a BauGB bestimmt in Abs. 3, Satz 4: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Ein Ausgleich wäre bei der Überplanung von Flächen für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen würden. Ausgenommen ist durch § 1a Abs. 3, Satz 4 also im wesentlichen die Überplanung von § 34-Situationen, aber auch die Änderung eines Bebauungsplans. Es muss festgehalten werden, dass ohne einfachen B-Plan die Versiegelungsmöglichkeit durch weitere Grundstücksteilungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erheblich größer wäre, immer unter der Prämisse, dass die Vorgängerplanung nicht rechtswirksam ist.

## **5. Verkehr**

Auf die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen wird verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf vorliegt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutz- 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.

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es am Ort des Niederschlags nicht aufgefangen oder versickert werden kann, über das öffentliche Regenwassersiel den Regenwasser-Rückhaltebecken „Schlucht“ und „Billewiesen“ zugeführt und von dort in den Vorfluter Bille geleitet. Weitere Regenwasserleitungen sind nicht geplant.

Bei künftigen Baumaßnahmen werden zur Sicherstellung der Oberflächenversickerung verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Versiegelungsgrades in Teil B/Text II Ziff. 1 festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen müssen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Beispiele für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind:

- wassergebundene Decken, Schotter-/oder Grandbelag
- Rasengittersteine,
- Pflasterbeläge mit breiten Fugen bzw. kleinen Öffnungen  
(Versiegelungsgrad maximal 75 %)
- Pflasterbeläge, die Wasser aufnehmen können.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Ebenso gelten Grundstückszufahrten, die nur in den Fahrspuren befestigt werden, als teilversiegelt.

Bei Bauvorhaben und -anträgen ist dafür Sorge zu tragen, daß kein Regenwasser auf öffentliche Straßenverkehrsflächen gelangt.

Für die Grundstücke in der Gemeinde Aumühle besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Regenentwässerung. Es ist geboten, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Dabei sind die Bestimmungen der §§ 31



und 31a Landeswassergesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt SH 2000 Seite 490) sowie der Landesverordnung zu § 31a Landeswassergesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt SH 2002 Seite 122) zu beachten. Der Erlass einer neuen Satzung seitens der Gemeinde wird nach Vorlage eines entsprechenden Satzungsmusters erfolgen.

## **6.2 Trinkwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zentrale Einrichtungen und Anlagen der SCHLESWAG. Die Versorgung ist über eine Satzung geregelt.

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Sch.-H., S. 27), den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.09.1970 (Amtsblatt Sch.-H., S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien vom 04.11.1968 (Amtsblatt Sch.-H., S. 547) einzuhalten.

## **6.3 Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet wird durch die SCHLESWAG mit Strom versorgt. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen der SCHLESWAG ist Rücksicht zu nehmen. Die Versorgung mit Heizgas erfolgt über Anlagen der Hamburgischen Gaswerke.

## **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Schadstoffe aus privaten Haushalten (Sonderabfälle) sowie Kleinmengen aus dem Gewerbe können durch Abgabe an den Abfallwirtschaftsstationen Grambek und Wiershop entsorgt werden. Die Wertstoffsammlung erfolgt auf Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

## **6.5 Telekommunikation**

Die Telekom AG versorgt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes mit Fernmeldeeinrichtungen, Erdkabel sind vorhanden.

Die Gemeinde hat vor Verfahrensaufnahme für den Bebauungsplan zur Versorgung des Siedlungsgebietes von Aumühle mit einem Mobilfunkbetreiber einen langfristigen Vertrag geschlossen, durch den der Betrieb einer Mobilfunkantenne ermöglicht wurde. Diese Notwendigkeit ergab sich aus der Tatsache, daß in Aumühle durch den Sachsenwald und hohen Baumbestand keine Mobilfunkleistungen möglich waren. Auf dem gemeindeeigenen Bismarckturm wird diese Nebenanlage zur Versorgung daher als Ausnahme zugelassen. (Siehe auch Ziff. 10. Ortsgestaltung, 4. Absatz)

## **7. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Aumühle gewährleistet. Die Feuerwache befindet sich an der Bergstraße. Das Löschwasser wird über Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage entnommen.

## 8. Schutzzonen

Der gesamte Plangeltungsbereich ist Teil eines Wasserschongebietes. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

## 9. Denkmalschutz

Es wird auf nachstehende Unterscheidungen gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

- Ins Denkmalbuch eingetragene Bau- und Gartendenkmale gem. § 5 (1) und 5 (3) DSchG. Die Eigentümer wurden im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens beteiligt.  
Auf die Genehmigungspflicht aller baulichen Maßnahmen – auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung – im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale wird hingewiesen. Der Mindestumgebungsschutzbereich umfaßt alle Grundstücke, die den Kulturdenkmälern unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie die angrenzenden Straßen und Wege. Die denkmalgerechte Genehmigung gem. § 9 (1) 3 DSchG kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Maßnahme bzgl. ihrer Material- und Farbgestaltung so ausgebildet wird, daß keine Beeinträchtigung für die Denkmale entsteht.  
Genehmigungsbehörde ist der Kreis Herzogtum-Lauenburg, Untere Denkmalschutzbehörde.
- Eine Eintragung von Bau- und Gartendenkmälern in das Denkmalbuch ist vorgesehen. Die Beteiligung der Eigentümer ist noch nicht abgeschlossen.
- Einfache Kulturdenkmale gem. § 1 DSchG können umgebaut und verändert werden. Hier gilt nicht der Umgebungsschutz.  
Bei denkmalgerechten Sanierungen können steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist eine Abstimmung vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Kiel. Eine Unterschutzstellung bedeutet für den Eigentümer also keinerlei Nachteil.
- Historische Garten- und Parkanlagen sind nach § 5 (2) DSchG „ipsa lege“ geschützt. Das Gesetz sieht keine Beteiligung mit den Eigentümern vor.  
Geschützt bedeutet, daß der Charakter der historischen Garten- und Parkanlage grundsätzlich nicht wesentlich verändert wird. Eine Beseitigung und/oder Veränderung (z. B. Bebauung) ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Es besteht ein Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises, die Ausnahmen zulassen kann, d. h. also nicht Veränderungsverbot. Auch hier können gegebenenfalls steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden ( s. a. vorstehender Absatz).

### 9.1 Baudenkmäler

Die Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede wurde ab 1891 von dem Investor Emil SPECHT planmäßig erschlossen und veräußert. Die Grenzen der Specht'schen Villensiedlung sind in Karte 3 des Fachbeitrages "Freiräume" eingetragen. In Schleswig-Holstein gilt sie als ein seltenes Beispiel für eine gründerzeitliche Investorenplanung in ländlicher Umgebung. Zur gleichen Zeit - also um die Jahrhundertwende - entstanden auch im benachbarten Dorfgebiet von Aumühle/ Billenkamp zahlreiche Villen.

Diese Gebietsabgrenzung, die sowohl die Specht'sche Villensiedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegend historischer Villenbebauung einschließt, deckt sich mit den Plangeltungsbereichen der einfachen B-Pläne Nr. 4 „Oberförsterkoppel“, Nr. 6b „Hofriedeallee“ und Nr. 7 „Alte Hege“. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes erlässt die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Alte Hege“ eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat für den Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede" eine denkmalpflegerische Zielplanung aufgestellt. Der Bismarckturm steht unter Denkmalschutz und wird als eingetragenes besonderes Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit (§ 5 Abs. 1 DSchG) nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Zur städtebaulichen Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf die Umgebung werden in dieser Begründung die für die Eintragung in das Denkmalsbuch gem. § 5 Abs. 1 DSchG vorgesehenen Gebäude aufgeführt:

Alte Hege 4, 6

Alte Hege 5

Bismarckallee 21

Börnsener Straße 8

In die Begründung ebenfalls aufgenommen werden die gem. § 1 DSchG geschützten einfachen Kulturdenkmale:

Bergstraße 1

Bergstraße 3

Bergstraße 7

Berliner Platz 1

Birkenstraße 1

Birkenstraße 3

Birkenstraße 5

Birkenstraße 7

Bismarckallee 17

Alte Hege 10, Villa und Remise

Börnsener Straße 7

Börnsener Straße 9

Börnsener Straße 10

Börnsener Straße 12

Börnsener Straße 13

Börnsener Straße 14

Börnsener Straße 16

Börnsener Straße 17

Börnsener Straße 18

Börsener Straße 20  
Börsener Straße 24  
Börsener Straße 26

## 9.2 Historische Garten- und Parkanlagen

Folgende Garten- und Parkanlagen werden gem. § 5 Absatz 2 DSchG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Alte Hege 5 - 7; Alte Hege 4 – 6;	geschützter Garten mit Gartenskulpturen geschützter Garten mit Obstlaubengang
Berliner Platz 1 Berliner Platz,	Grünfläche um den Bismarckturm (im Denkmalbuch eingetragenes besonderes Kulturdenkmal)
Bismarckallee 17 Bismarckallee 21;	geschützter Garten des Rathauses
Börsener Str. 8	Der hintere Grundstücksteil ist lediglich ein aufgelassener, abgängiger Nutzgarten, der Schutzstatus betrifft nur den vorderen Grundstücksteil, auf dem das als Baudenkmal (Eintragung ist vorgesehen) eingestufte Gebäude liegt. Eine alte erhaltenswerte Buche dient als Anhalt für eine mögliche zukünftige Grundstücksgrenze bei einer Teilung.

Für das Gartengrundstück "Alte Hege 4-6" sowie für die Grünfläche des Bismarckturms würde sich eine genauere historische Untersuchung und Kartierung des Gesamtbestandes lohnen. Hier könnte eine genauere Untersuchung ergeben, dass diese Flächen sogar für eine Eintragung in das Denkmalbuch des Landes in Frage kämen.

## 10. Ortsgestaltung

Das Leitbild einer Villensiedlung im Grünen, die von SPECHT konsequent verfolgt wurde, ist bis heute gestaltbestimmend für Aumühle. Zu diesem landschaftsgebundenen Siedlungsbild passen keine Zäune und Sichtschutzwände mit optischer Barrierewirkung.

Die Gemeinde erläßt daher in Teil B/Text II „Örtliche Bauvorschriften“ Regelungen zur Ausführung von Einfriedigungen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind außerdem Zäune (ausgenommen die vorgenannten Einfriedigungen) lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Hecken werden höhenmäßig nicht geregelt, da die Bandbreite der angetroffenen Höhen sehr unterschiedlich und eine einheitliche Festsetzung daher nicht möglich ist.

Auf und an Gebäuden sind Antennenanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen nur bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen.

Eine Ausnahme wird zugelassen: Zur Versorgung des Siedlungsgebietes von Aumühle hat die Gemeinde mit einem Mobilfunkanbieter einen langfristigen Vertrag geschlossen, durch den der Betrieb einer Mobilfunkantenne ermöglicht wurde. Dies wurde notwendig, da durch den Sachsenwald und hohen Baumbestand sonst keine Mobilfunkleistungen möglich waren. Die Errichtung der Antenne erfolgte unter Wahrung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte mit der Auflage, daß die Antenne in Form des vorhandenen Fahnenmastes auf dem Turm erstellt wurde. Bei Erneuerung der Antennenanlage sind die kleinstmöglichen Abmessungen zu verwenden.

Weitere örtliche Bauvorschriften betreffen die Gebäude. Da die vorhandene Bebauung in bezug auf gestalterische Merkmale sehr vielschichtig ist, werden nur Mindestanforderungen bezüglich der Dächer und Außenwände festgesetzt:

In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° und maximal 48° betragen.

Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

## 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist bebaut. Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und im Eigentum der Gemeinde. Durch Teilung von großen Baugrundstücken zum Zwecke der Bebauung wird eine gewisse Verdichtung des Baugebietes erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Die derzeit bestehenden Baugrundstücke sind durch die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege erschlossen.

23. Jan. 2004

Gemeinde Aumühle, den .....



N:\AUMB\07B04W.DOC

*Dieter Giese*  
- Bürgermeister -  
Dieter Giese

## Anlage

### Aumühle, Einfache B-Pläne Nr. 6b, 4, 7 Zusammenstellung von Grundstücksgrößen

Stand: 11.11.1998

Grundstücksgrößen	B-Plan Nr. 6 b 66 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 4 139 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 7 95 Baugrundstücke
bis 750 qm	ca. 16,6 % (11)	ca. 7,1 % (10)	ca. 5,2 % (5)
bis 1.250 qm	ca. 28,7 % (19)	ca. 28,7 % (40)	ca. 24,2 % (23)
bis 1.750 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 30,2 % (42)	ca. 18,9 % (18)
bis 2.250 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 15,1 % (21)	ca. 21,0 % (20)
bis 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 12,9 % (18)	ca. 11,5 % (11)
> 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 5,7 % (8)	ca. 18,9 % (18)