

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Wohltorf

1.00 Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1.10 Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24.2.1983 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein Seite 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.2.1992 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1.20 Beschlußfassung

Am 18.4.1989 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf den Beschluß, für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6, südlich vor den Hegen und westlich des Börnsener Weges, die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine Bürgeranhörung durchzuführen. Diese fand am 17.1.1991 statt.

Folgende grundsätzliche städtebauliche Ziele sollen gemäß Beschluß angestrebt werden:

- Umwandlung einer Teilfläche in allgemeines Wohngebiet.
- Aufnahme zusätzlicher gestalterischer Vorschriften.
- Schutz des Baumbestandes.
- Nachrichtliche Übernahme eines erhaltungswürdigen Gebäudes nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes.
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die geänderte Rechtsprechung.

1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Wohnbauflächen dar.

Gemäß Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde mit Schreiben vom 12.07.89 die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

2.00 Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke und für den Bebauungsplan und die Bestandaufnahmeunterlagen dient eine Kopie der Flurkarte im Maßstab 1:1000 der Flur 2 der Gemarkung Wohltorf. Die Planunterlage wurde auf der Grundlage der amtlichen Unterlage des Katasteramtes Ratzeburg hergestellt. Das Eigentümerverzeichnis wurde vom Katasteramt Ratzeburg erstellt.

3.00 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Teilgebiet des Bebauungsplanes liegt südlich der Straße Vor den Hegen und westlich der Straße Börnsener Weg. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Straße Vor den Hegen, im Osten von dem Börnsener Weg, im Süden von den Flurstücken 73/6, 73/9 und 73/15, im Westen von den Flurstücken 73/11, 73/14 und 73/15.

4.00 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch Bauleitpläne vorzubereiten, zu leiten oder zu ändern. Die Gemeindevertretung hat daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig grundsätzliche Zielvorstellungen benannt.

Die Änderung des Bebauungsplanes trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und ist damit die Grundlage der weiteren Maßnahmen.

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches erstellt oder ändert die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist. Die Notwendigkeit und das Erfordernis der Änderung ergibt sich aus folgenden städteplanerischen Zielen und Gründen:

- Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 entspricht in seiner Aussage im Teilbereich der Änderung nicht mehr den gegenwärtigen städteplanerischen Zielvorstellungen.
- Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 basieren auf alten rechtlichen Grundlagen. Die Planunterlagen der Änderung sind den neueren Gesetzen und Verordnungen anzupassen.

- Der ortsbildprägende wertvolle Baumbestand soll erhalten werden.
- Das erhaltenswerte Gebäude auf dem Flurstück 73/7, das für kirchliche Zwecke als Einkehrhaus genutzt wird, soll durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in seiner Form und Nutzung gesichert werden.

5.00 Versorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und werden durch übergeordnete Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

6.00 Realisierung der Planung

6.10 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6.20 Realisierung und Finanzierung der Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Kosten verursacht.

Wohltorf, den 26.2.1992



V. Knaack
(Knaack)
Bürgermeister