Begründung

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
für den Teilbereich „Am Tonteich “**

für das Teilgebiet, welches begrenzt wird:

**„im Norden durch das Grundstück „Am Tonteich 18“,
im Osten von der Straße „Am Tonteich“,
im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße
„Am Tonteich“ und der Bille,
im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin“**

Stand: 21.01.2025

Begründung
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wohltorf

1. Anlass der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wohltorf ist seit dem 02.02.1980 rechtswirksam. Es ist die alte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden.
Die BauNVO aus dem Jahr 1968 führt wegen ihrer anderen Berechnungsmethode der Geschossflächenzahl (GFZ) im Vergleich zur aktuellen BauNVO von 1990 zu einer Schlechterstellung von potentiellen Bauwilligen. Durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,2 bzw. 0,15 und einem Vollgeschoss, ist bei vielen Häusern der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich.

2. Bisherige Nutzung / Bestand

In dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das ausgewiesene Mischgebiet durch Einzelhausbebauung geprägt. Festgesetzt ist eine GFZ von 0,15 bzw. bei den meisten Grundstücken eine GFZ von 0,2 und 1 Vollgeschoss.

3. Begründung für die Aufstellung, Ziel und Inhalt der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll durch eine einfache Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die BauNVO 1990 umgestellt werden, um in dem von Einzelhausbebauung geprägten Wohngebiet gleiche rechtliche Voraussetzungen zu schaffen damit Dachgeschossausbauten möglich sind bzw. nachträglich legalisiert werden können.

Bei einem Haus in dem Gebiet ist bekannt, dass das Dachgeschoss ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Ohne Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde muss die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Nutzungsuntersagungsverfügung aussprechen, da aufgrund der deutlichen Überschreitung der GFZ keine Befreiung erteilt werden kann.

Bei einigen anderen Häusern in dem Gebiet ist ebenfalls anzunehmen, dass die Dachgeschosse bereits zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigung ausgebaut wurden oder die Zimmer nur als Abstellräume in der Bauzeichnung eingetragen sind, damit sie nicht als Aufenthaltsräume gelten und nicht bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 20 Abs. 2 der BauNVO von 1968 wird die GFZ wie folgt berechnet:

- *Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.*

Die Berechnung der GFZ nach § 20 Abs. 3 der BauNVO von 1990 ist wie folgt:

- *Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.*

Der Unterschied zur vorherigen BauNVO ist, dass nur noch die Flächen in Vollgeschossen bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt werden müssen. Da die meisten Kellerräume der Wohnhäuser nicht über eine lichte Raumhöhe von 2,40 m verfügen und auch keine ausreichende Belichtung vorhanden ist, handelt es sich bei Kellerräumen häufig nicht um

Aufenthaltsräume. Dachgeschosse können deutlich einfacher zu Aufenthaltsräume umgebaut werden.

Der Vorteil von Dachgeschossausbauten ist, dass sie zur Nachverdichtung beitragen ohne zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung zu führen.

Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Art der Nutzung, die Größe oder Lage der Baufelder sowie die zulässige Anzahl von Vollgeschossen verändert, wird aus diesen Gründen eine schalltechnische Untersuchung nicht für notwendig erachtet. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut.

In der Planzeichnung (Teil A) wird nur der geänderte Geltungsbereich dargestellt. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert, dies gilt auch für den Text Teil B. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird im Text Teil B unter Hinweis darauf verwiesen.
Die Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Am Tonteich", welche sich ursprünglich auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befanden, wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Vereinssportanlage TTK" überplant. Dort gilt ebenfalls die BauNVO von 1990.

Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die anderen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt werden.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe.

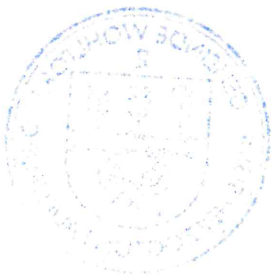
4. Auswirkungen

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die Gleichbehandlung aller Bauvorhaben in den Plangebieten gewährleistet und eine Verdichtung durch Dachgeschossausbau ermöglicht.

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung damit sichergestellt ist.

Der Gemeinde Wohltorf entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten.

Wohltorf, den 12.02.2025

(Siegel) GEMEINDE WOHLTORF 2 KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Kröger
Bürgermeisterin