

Begründung:

Der Ohling'sche Hof ist ein Gulfhof aus dem 19. Jahrhundert im Ortskern von Wolthusen (s. Anlage 1), der zu Teilen unter Denkmalschutz steht. In südlicher Richtung verläuft der Ems-Jade-Kanal; dazwischen liegt eine Grünfläche, die mit ca. 6 Einfamilienhäusern bebaut werden soll.

Der Investor beantragt mit Schreiben vom 27.01.2005 (s. Anlage 2), zur Entwicklung der Fläche ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,16 ha und befindet sich in Privateigentum. Im Verfahren müssen Lösungen insbesondere zu den Themen

- Erschließung,
- Eingriff in Natur und Landschaft und
- Sicherung der Nutzung des ehemaligen Gulfhofs sowie eine dem Ortsbild angepasste ergänzende Bebauung

gefunden werden.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Dorfgebiet (MD) dar; künftig muss der Bereich entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Parallel zum weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen sowie der zugehörige Bebauungsplan (D 147) zu entwickeln.

Anlage