

Nr.	Aktenzeichen	Datum
BWe/0262/25		14.03.2025

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Ja	Nein	Enthaltung
Ö	24.03.2025	Ausschuss für Bau, Planung und Umweltfragen Gemeinde Wesendorf			
N	31.03.2025	Verwaltungsausschuss Gemeinde Wesendorf			

Beratungsgegenstand:

3. Änderung des Bebauungsplans "südlich Texasweg" zugleich 3. Änderung Grieskamp II hier: Aufstellungsbeschluss nebst Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf

- Beschlussvorschlag:

1. Für die Änderung des Bebauungsplans „südlich Texasweg“, zugleich 3. Änderung Grieskamp II, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Gebietsabgrenzung.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
4. Die Durchführung dieser Änderung erfolgt durch das beauftragte Planungsbüro Schwerdt.
5. Sämtliche mit der Änderung des Bebauungsplans einhergehenden Kosten werden von den Antragstellern, Eheleute Wahl, getragen. Ein städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.
6. Bei der Samtgemeinde Wesendorf ist die für diese Bebauungsplanänderung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans zu beantragen.

Sachverhalt:

Die Eheleute Wahl haben das Flurstück 2022 als gesamtes Anwesen erworben. Sie verfolgen die Absicht, eine Pferdehaltung zu ermöglichen und die Flächen als Aufenthalts- und Erholungsbereiche zu gestalten. Nach einer Vermietungsphase wurden verwilderte Flächen durch pflegerische Maßnahmen wieder nutzbar gemacht.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.11.2024 (vgl. BWe/0235/24) der Änderung des Bebauungsplans bereits grundsätzlich zugestimmt.

Im Zuge der Nutzung des Grundstücks hat sich gezeigt, dass die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplans Grieskamp II die erforderlichen Nebengebäude für die geplante Nutzung nicht ausreichend berücksichtigen. Die vorhandenen Nebengebäude wurden in der Vergan-

genheit teils entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet und sind teilweise baufällig. Eine nachhaltige Ertüchtigung dieser Bestandsgebäude ist nicht zielführend.

Um den Bedürfnissen der Antragsteller gerecht zu werden, wird eine Erweiterung der Baugrenzen um ca. 20 m in südlicher und ca. 30 m in westlicher Richtung vorgeschlagen. Dies ermöglicht die Errichtung notwendiger Nebengebäude, einschließlich einer wettergeschützten Abstellfläche für historische Fahrzeuge sowie weiterer infrastruktureller Maßnahmen für die geplante Nutzung.

Eine vollständige Umwidmung der Flächen in Bauland ist nicht das Ziel der Antragsteller. Vielmehr soll eine maßvolle Anpassung der Baugrenzen erfolgen, um die ortstypische Nutzung und die landschaftliche Einbindung des Grundstücks zu erhalten.

Zur ökologischen Kompensation schlägt Familie Wahl die Weiterentwicklung der bestehenden Bepflanzung auf dem westlichen Grundstück 86/47 sowie dem östlich gelegenen Grundstück 88/14 vor. Die natürliche Teichanlage auf dem Anwesen soll erhalten und gepflegt werden, ebenso wie der bestehende Strauch- und Baumbewuchs, um eine harmonische Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten.

Zur weiteren fachlichen Absicherung wurden bereits ein Bodengutachten sowie ein Kartierungsgutachten beauftragt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans trägt dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Randbereich von Wesendorf sicherzustellen, unter Berücksichtigung der bestehenden gehenden Kosten regelt. Strukturen und der landschaftlichen Einbindung.

Mit den Eheleuten Wahl ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der insbesondere die zu Lasten der Antragsteller gehenden Kosten regelt.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

<u>Einmalig</u> Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
Erträge		Einzahlungen	
Aufwendungen		Auszahlungen	

<u>Fortlaufend jährlich</u> Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
Erträge		Einzahlungen	
Aufwendungen		Auszahlungen	

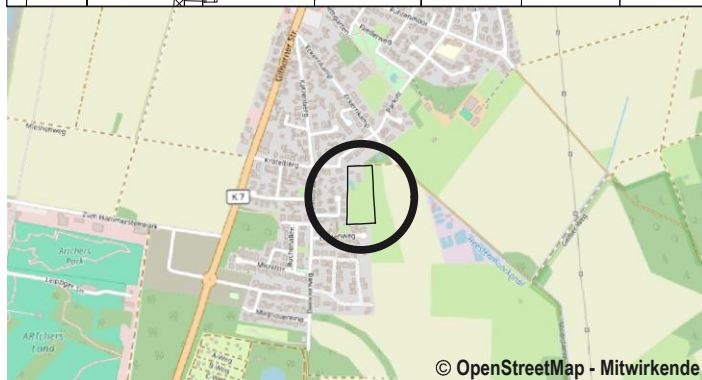
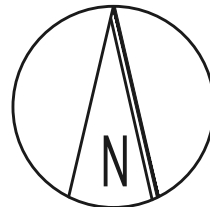
Finanzierung gesichert

☐ ja ☐ nein
durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt
- ☐ Mittelumschichtung bei Produkt
- ☐ Sonstiges (siehe Begründung)

Anlage/n:

Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Wesendorf, wie dargestellt.