

Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0035/2024



Abteilung:	Fachbereichsleitung 3	Datum:	19.02.2024
Bearbeiter:	Wibke Kappel		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Gemeindevorstand	05.03.2024	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2024	Vorberatung
Gemeindevertretung	20.03.2024	Entscheidung

Bauleitplanung der Gemeinde Söhrewald, OT Wellerode, 1. Änderung des Teilbereichs A des FNP "Wohnen am Schwarzebach", Einleitung des Verfahrens gemäß § 2(1) BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Söhrewald hat im Jahr 2014 eine Untersuchung des Bedarfs von altersgerechten Wohneinheiten durchführen lassen. Bereits damals wurde ein Bedarf in Höhe von 24 bis 26 altersgerechten Wohneinheiten sowie einer Tagespflegeeinrichtung ermittelt.

Einerseits besteht weiterhin der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und andererseits steigt durch die zunehmende Zahl älterer Menschen der Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten. Aufgrund dieser Entwicklungen beabsichtigt die Gemeinde nun die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wellerode zu schaffen.

Hintergrund der Entwicklungsabsichten ist die Initiative der Kommunalen Versorgungskasse Kurhessen-Waldeck, die neben der Errichtung eines spezifisches Wohnraumangebotes für Personen höheren Alters und einer Tagespflegeeinrichtung auch eine viergruppige Kindertagesstätte integrieren möchte, die von der Gemeinde Söhrewald angemietet werden soll.

Da die wohnbauliche Siedlungserweiterung kein Gegenstand der privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ist, ist die Siedlungserweiterung auf Grundlage der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation nicht zulässig.

Um das Vorhaben nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) bewerten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Söhrewald beabsichtigt daher den Bebauungsplan „Wohnen am Schwarzebach“ aufzustellen. Gegenstand des Bebauungsplanes soll die verbindliche Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ sein.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar, der östliche Teilbereich wird als „Fläche für Wald“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Darstellung des gesamten Plangebietes als „Wohnbaufläche“.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt für die verfahrensgegenständlichen Flächen ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest. Im Rahmen der kommunalen Abwägung gibt hier die Gemeinde Söhrewald durch den Einleitungsbeschluss der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.

Ziel der Planung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken der Gemeinde Söhrewald nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Hessischen Bauordnung.

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Söhrewald die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als „*Wohnbauflächen*“ (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierdurch sollen die erforderlichen Baugebietsflächen in angemessener Größe bereitgehalten werden.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern und Senioren mit Betreuungsbedarf, die Schaffung und der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen soll Rechnung getragen werden, indem die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wellerode unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

Beschlussvorschlag:

Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2(1) BauGB zur 1. Änderung des Teilbereiches A des Flächennutzungsplanes „Wohnen am Schwarzebach“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Teilbereichs A des Flächennutzungsplanes „Wohnen am Schwarzebach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der anliegende Plan mit gekennzeichnetem räumlichen Geltungsbereich wird Bestandteil des Beschlusses.

Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Verwaltung wird beauftragt die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erstellen und die nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

Anlage/n:

- 01_DTK25
- 02_RPN2009
- 03_FNP
- 04_DOP20
- 05_Geltungsbereich
- 06_Planteil
- 06_Planteil-klein