

Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 0065/2025



Abteilung:	Fachbereichsleitung 3	Datum:	10.04.2025
Bearbeiter:	Wibke Kappel		

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Gemeindevorstand	15.04.2025	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2025	Vorberatung
Gemeindevertretung	23.04.2025	Entscheidung

Bauleitplanung der Gemeinde Söhrewald, OT Wellerode: Ergänzungssatzung - Untermühlenweg. Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

Im Ortsteil Wellerode der Gemeinde Söhrewald soll durch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dies dient der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken.

Die betreffende Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich des Ortsteils Wellerode. Im südlichen Bereich des Plangebiets grenzt eine Gastwirtschaft an, im Norden eine landwirtschaftliche Hofstelle, die lediglich der Unterbringung von Pferden dient und als Hobbytierhaltung einzustufen ist. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden regelmäßig gepflegt, eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor.

Die einzubeziehenden Flächen erfüllen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, da sie in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich des Ortsteils Wellerode liegen, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Flächen geprägt sind und eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches darstellen. Im Gegensatz zur Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB setzt die Ergänzungssatzung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus, der ergänzt werden soll bzw. kann. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Ergänzungssatzung ist aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt, der für den betreffenden Bereich gemischte Bauflächen darstellt. Der Regionalplan stellt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar, was die Eignung des Standorts für eine wohnbauliche Ergänzung unterstreicht.

Die Ergänzungssatzung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch die Planung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Ergänzungssatzung als einzige der Innenbereichssatzungen mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zu begründen. In dieser Begründung sind Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff, der Umgang hiermit in der Abwägung sowie der Ausgleich darzulegen.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entspricht dem öffentlichen Interesse an einer

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Söhrewald und trägt zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs bei. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen werden die Ziele der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unterstützt. Die Ergänzungssatzung berücksichtigt die bestehenden Nutzungen im Umfeld. Die angrenzende Gastwirtschaft im Südwesten kann grundsätzlich eine problematische Nachbarschaft für die geplante Wohnnutzung darstellen. Die Konfliktrichtigkeit hängt stark von der konkreten Ausgestaltung der Gastwirtschaft und seiner Umgebung ab. Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung sind aufgrund der Ausgestaltung der Gastwirtschaft nicht zu erwarten. Im Süden und Osten grenzt eine reine Wohnbebauung an das betreffende Areal. Die nördlich angrenzende Hofstelle mit Pferdehaltung hat keinen landwirtschaftlichen Betriebscharakter im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da es sich um Hobbytierhaltung handelt. Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung sind daher nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz gesichert. Die technische Infrastruktur ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und kann mit geringem Aufwand erweitert werden.

Die Ergänzungssatzung stellt ein geeignetes städtebauliches Instrument dar, um die angestrebten Entwicklungsziele im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben zu erreichen und eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers unter optimaler Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgende Beschlüsse:

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Untermühlenweg“.**
- 2. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 38/8, Flur 6, der Gemarkung Wellerode (Söhrewald) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 Hektar. Der Geltungsbereich ist in der als Anlage beigefügten Planzeichnung dargestellt.**
- 3. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB abgesehen.**
- 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.**

Anlage 1 - Topographische Karte
Anlage 2 - Regionalplan Nordhessen
Anlage 3 - Flächennutzungsplan
Anlage 4 - Räumlicher Geltungsbereich
Anlage 5 - Luftbildaufnahme