

BEGRÜNDUNG [gem. § 2a BauGB]

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ottonenhof“

Gemeinde Diemelsee, Ortsteil Ottlar



- 23.06.2023 -

Begründung zum Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsbüro Bioline

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	iii
Abbildungsverzeichnis	iv
Vorbemerkungen	v
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
1.1 Planungsanlass und Planerfordernis	7
1.2 Lage und Räumlicher Geltungsbereich	7
2 Ausgangssituation.....	9
2.1 Aktuelle Nutzung.....	9
2.2 Darstellung in übergeordneten Planungen	9
2.2.1 Regionalplan Nordhessen 2009	9
2.3 Rahmenbedingungen	10
2.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	10
2.3.2 Arten- und Biotopschutz	10
2.3.3 Gewässer- und Bodenschutz.....	11
2.3.4 Erschließung	11
3 Planungskonzept.....	12
3.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
3.2 Erläuterung der Planung.....	13
3.2.1 Flächennutzungsplan vor der Änderung	13
3.2.2 Flächennutzungsplan nach der Änderung	14
4 Umweltbericht.....	15
5 Auswirkungen der Planung	16
5.1 Soziale Auswirkungen.....	16
5.2 Stadtplanerische Auswirkungen.....	16
5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen	16
5.3.1 Technische Infrastruktur	16
5.3.2 Soziale Infrastruktur.....	16
5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur.....	16
5.4 Umweltrelevante Auswirkungen.....	17
5.4.1 Biotische Schutzgüter.....	17
5.4.2 Abiotische Schutzgüter	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Ottlar (<i>eigene Darstellung ohne Maßstab, Grundlage DOP: HVBG 2020</i>)	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	10
Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereichs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans im bisherigen Planstand (ohne Maßstab).....	13
Abbildung 3: Darstellung des Zielzustandes der 36. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab).....	14

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Auf Grundlage der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange ist eine Abwägung durchzuführen, bei der die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessischen Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

Diemelsee, 23. Juni 2023

Bauamt

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Das Planvorhaben betrifft den südlichen Teil der Ortslage Ottlar und erfolgt zur vorbereitenden Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage als „*Sonderbaufläche*“ mit der Zweckbestimmung „*Hotelbetrieb*“ darzustellen, um in den Teilbereichen der Gemarkung Ottlar (Diemelsee) Flächen zur Erweiterung eines ansässigen Hotelbetriebes bereitzustellen. Außerdem sollen von bestehender Bebauung geprägte und diese arrondierende Flächen am Rand der Ortslage als „*Mischbauflächen*“ ausgewiesen werden.

Durch die Planung soll vorrangig der Tourismus in der Kommune als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gesichert und weiterentwickelt werden. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Diemelsee mit der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans ein Angebot zur Ausschöpfung des Potenzials im Tourismussektor zu schaffen und die Sicherung bzw. Neuentstehung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu fördern.

Der Hotelbetrieb hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen und möchte sich sukzessive weiterentwickeln. Die baulichen Kapazitäten am ursprünglichen Standort des Betriebes sind ausgeschöpft, sodass mit der angestrebten Bauleitplanung die mögliche Entwicklung auch auf angrenzende Flächen erweitert werden soll.

Die betroffenen Flächen befinden sich am Rande der bzw. angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ottlar und sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sollen im räumlichen Kontext der verfahrensgegenständlichen Flächen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.2 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ottlar südlich angrenzend an die Ortslage und reicht teilweise an die örtliche Hauptstraße „Zum Upland / K 63“ heran. Der Planungsbereich besteht aus zwei voneinander getrennten Flächen, wobei die zweite, kleinere Fläche westlich an die Ortslage anschließt.

Der Änderungsbereich orientiert sich an den Grundstücken der Gemarkung Ottlar (Diemelsee), Flur 1, Flurstücke 53/5 (in Teilen), 52/3, 110/6 und Flur 3, Flurstücke 19/5 und 19/7, weist eine Größe von 1,7 ha auf.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Ottlar (eigene Darstellung ohne Maßstab, Grundlage DOP: HVBG 2020)

2 Ausgangssituation

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung erforderlich. Diese umfasst die aktuelle Nutzung sowie die Rahmenbedingungen aus übergeordneten Planungen und relevanten Schutzgütern.

2.1 Aktuelle Nutzung

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebietes ist teilweise bereits durch bauliche Nutzung gemischter Art (Wohnen, Gewerbe (Hotelbetrieb inkl. Freizeiteinrichtungen) und Landwirtschaft), teilweise durch eine landwirtschaftliche Flächennutzung als Dauergrünland geprägt.

2.2 Darstellung in übergeordneten Planungen

2.2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „*Vorranggebiet Siedlung Bestand*“ sowie als „*Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*“ dargestellt. Die hier angestrebte Änderung beabsichtigt den gesamten Bereich als Siedlungsfläche auszuweisen.

Der Regionalplan formuliert dabei zu Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft unter Grundsatz 1: „Eine Inanspruchnahme [...] ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für [u.a.] Siedlung- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage [...].“

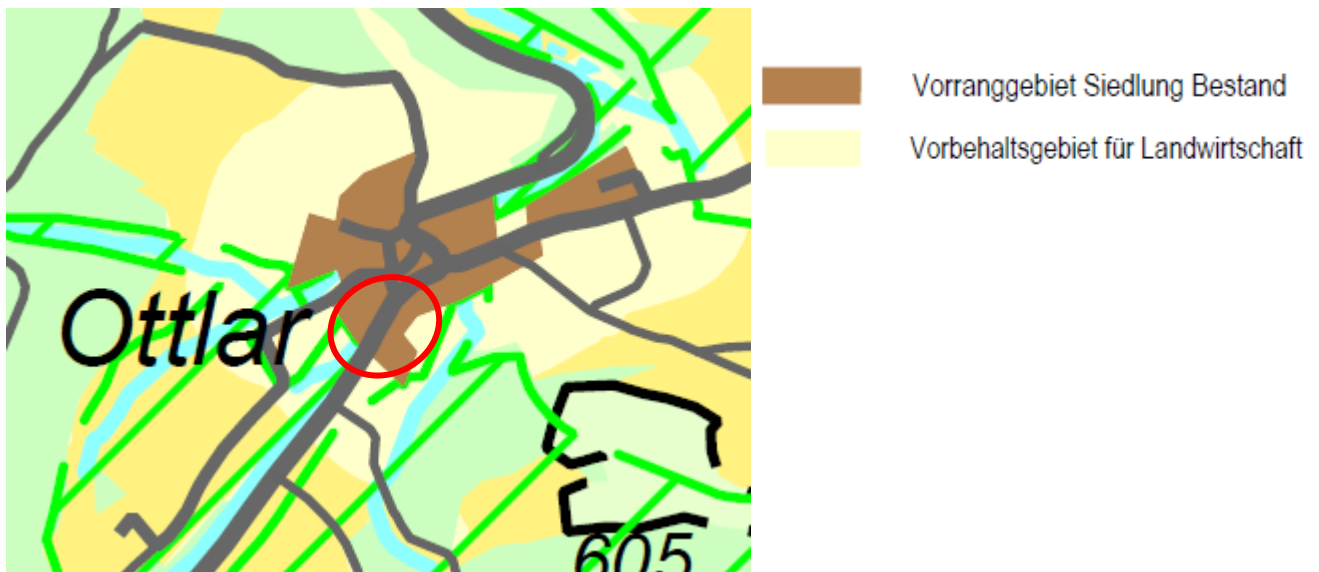


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.3 Rahmenbedingungen

2.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind ebenfalls nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes nicht zu erwarten.

2.3.2 Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet ist ein geschütztes Biotop Nr. 1223 „Zwetschen-Apfel-Streuobstwiese südl. Ottlar“ vom Biotoptyp Streuobst verzeichnet. In der Örtlichkeit ist ein Biotop dieses Typs jedoch nicht mehr feststellbar. Die betreffende Fläche ist als Hausgarten bzw. Weidefläche ausgebildet.

Im Übrigen befinden sich im Geltungsbereich keine besonderen Biotope, die vorhandenen Lebensräume sind durch die vorhandene landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die bauliche Nutzung bestimmt.

2.3.3 Gewässer- und Bodenschutz

Zwischen den beiden Teilen des Geltungsbereichs verläuft das Fließgewässer „Holzbach“, der entlang der Kreisstraße K 63 / Zum Upland. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Böden des Vorhabenraumes sind durch die Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Für die benachbarten Flächen weisen die Daten des Bodenviewers Hessen eine geringe bis sehr geringe Bodenfunktionsbewertung auf. Insgesamt können für das Plangebiet daher keine relevanten Bodenfunktionen konstatiert werden.

Altflächen und Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Als Lebensraum für Pflanzen besitzt der Boden durch das Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und dem Kriterium Ertragspotential eine mittlere Bedeutung. Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 2 „gering“.

2.3.4 Erschließung

Das Gebiet ist bestehende öffentliche Straßen für den motorisierten sowie den Fuß- und Radverkehr erschlossen.

Anschluss an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle Ottlar, die sich in ca. 150 Meter fußläufiger Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet. Von dort verkehren Linien des überörtlichen Busverkehrs. Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sind im Bestandsgebiet vorhanden. Auf den Flächen zur Erweiterung des Hotelbetriebes ist jeweils eine Binnenerschließung erforderlich.

3 Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Hotelbetrieb“ (südlicher Geltungsbereich) darzustellen, um auf den Flächen die Entwicklung des bestehenden ortsansässigen Hotelbetriebes zu ermöglichen. Die Darstellung einer „Mischbaufläche“ soll den vorhandenen Bestand darstellen bzw. geringfügig erweitern, um in diesem Bereich der Ortslage die vorhandene Mischnutzung zu erweitern. Im Gegensatz zur Sonderbaufläche soll hier auch die Wohnnutzung möglich sein.

Durch die Planung soll der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschaftsfaktor unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gesichert und weiterentwickelt werden. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Diemelsee mit der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans ein Angebot zur Ausschöpfung des Potentials im Tourismussektor zu schaffen.

3.2 Erläuterung der Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan vor der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee weist den räumlichen Geltungsbereich der Änderung bislang als Fläche für die Landwirtschaft aus.



Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereichs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans im bisherigen Planstand (ohne Maßstab)

3.2.2 Flächennutzungsplan nach der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung der Fläche soll im Flächennutzungsplan künftig eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ausweisen. Der westliche Teilbereich sowie der südliche Teil des bestehenden Ortsrandes sollen als „Mischbaufläche“ den gleichartigen angrenzenden Flächen hinzugefügt werden.



Abbildung 4: Darstellung des Zielzustandes der 36. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird gemäß der Absichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan Nr. VII/3 „Ottonenhof Ottlar“ und für den im Parallelverfahren zu änderndem Flächennutzungsplan (35. Änderung) zusammen erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt für den für den Bebauungsplan Nr. VII/3 „Ottonenhof Ottlar“ und kann dort eingesehen werden.

Diemelsee, Adorf, 23. Juni 2023.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Misch- und Sonderbauflächen sind gegenüber der Bestandssituation keine sozialen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehende Mischnutzung wird im Plan festgehalten.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind stadtplanerische Auswirkungen zu erwarten. Neben einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch zusätzliche Verkehrsströme möglich. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dafür Sorge zu tragen, dass die Auswirkungen in einem verträglichen Maße gehalten werden.

5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

5.3.1 Technische Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen sind im Bereich der Ver- und Entsorgung durch eine Mehrauslastung möglich.

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Der erhöhte Fremdenverkehr kann dazu beitragen, dass öffentliche wie auch private Freizeiteinrichtungen der näheren Umgebung besser ausgelastet werden.

5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Infrastruktur erfährt gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine geringfügig höhere Auslastung, die Infrastruktur wird diese in den gegebenen Dimensionen aufnehmen können.

5.4 Umweltrelevante Auswirkungen

5.4.1 Biotische Schutzgüter

Da das Konfliktpotenzial für Pflanzen und Lebensräume maßgeblich von der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen abhängt, ist bei den verfahrensgegenständlichen Flächen ein gewisses Konfliktpotential vorhanden. Für die neu in Anspruch genommenen Bereiche sind hier Veränderungen zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen werden differenziert nach Schutzgütern im Umweltbericht behandelt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verlustes einer strukturarmen landwirtschaftlichen Fläche und der Festsetzung zum Schutz, zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen insgesamt als verträglich einzustufen sind. Es ist auf der Fläche eine Veränderung des Artenspektrums zu erwarten, während bestimmte Habitate verloren gehen, werden andere geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplans sind neben den anlagenbedingten Auswirkungen zudem zeitlich begrenzte Auswirkungen von baubedingten sowie betriebsbedingten Emissionen, ausgelöst durch Lärm, Staub- und Erschütterung, zu erwarten. Die Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter inkl. der menschlichen Gesundheit werden als nicht erheblich eingestuft.

5.4.2 Abiotische Schutzgüter

In der Planugn werden neue Flächenanteile für die Bebauung freigegeben. In diesen Bereichen wird es dadurch zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen, auch das Schutzgut Wasser ist aufgrund der systemischen Zusammenhänge infolge der Flächenversiegelung beeinträchtigt. Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind in geringfügigerem Maße ebenfalls zu erwarten. Der Umweltbericht kommt auch für die abiotischen Schutzgüter zu dem Schluss, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und die Aufstellung des Bauleitplans als verträglich zu werten ist.