

Beschlussvorlage - VL-110/2022

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Diemelsee	21.03.2022
Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	06.04.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	08.04.2022

Betr.:

Bauleitplanung der Gemeinde Diemelsee

34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

hier: Beratung und Beschlussfassung über

1. die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

2. die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und zur Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

Herr Stephan Emde, Betreiber des Gartenbaubetriebs und Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Flechtdorf, Flur 2, Flurstücke 2/10 und 1/1 beabsichtigt auf seinen Grundstücken sehr kleine Häuser zum Zwecke des Ferienwohnens - sogenannte *Tiny Häuser* - zu errichten.

Hintergrund der Entwicklungsabsichten ist, dass der Betreiber des Betriebs, der der gartenbaulichen Erzeugung dient, seinen Betrieb aus Kapazitätsgründen umstrukturieren möchte, wobei ein Teilbereich der Verkaufs- und Ausstellungsflächen rückgebaut werden soll (zur Lage des Betriebs siehe **Anlage 1**). In diesem Bereich sollen sogenannte „*Tiny Häuser*“ zum Zwecke des Ferienwohnens errichtet werden. Das betroffene Baugrundstück befindet sich im Außenbereich der Gemarkung Flechtdorf und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (**Anlage 3**). Bereits im Jahr 1977 erfolgte für den Bereich eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“. Die Darstellungen wurden aufgrund der fehlenden verkehrsgerechten Anbindung nicht anerkannt. Eine ordnungsgemäße Zufahrt ist nun vorhanden. Der Regionalplan (**Anlage 4**) legt für den Bereich ein Vorranggebiet Siedlung Bestand, ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft fest. In Abstimmung mit der Regionalplanung kann von dem Vorranggebiet für Forstwirtschaft (0,05 ha) ab-

gewichen werden. Dieses soll bei der Neuaufstellung des Regionalplans keine Berücksichtigung mehr finden.

Die Entwicklungsabsichten auf den Flächen sind bauordnungsrechtlich als sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten und können im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wäre für die touristische Entwicklung im räumlichen Kontext der verfahrensgegenständlichen Flächen die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen erforderlich.

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee wird vorgeschlagen das Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Flechtdorf zur Änderung der Darstellungen als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellungen als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ und als Gemische Bauflächen entsprechend der **Anlage 6** einzuleiten.

Ziel der Planung:

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen (**Anlage 5**) als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ darzustellen, um auf den Grundstücken (Bezeichnung: Gemarkung Flechtdorf (Diemelsee), Flur 2, Flurstücke 1/1 (in Teilen) und 2/10 (in Teilen)) sehr kleine Häuser zum Zwecke des Ferienwohnens - sogenannte „Tiny Häuser“ - errichten zu können. Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ soll den Bestand darstellen.

Hierdurch 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.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung, wie folgt zu beschließen:

1. Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der anliegende Plan mit der Bezeichnung „Räuml. Geltungsbereich zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (**Anlage 5**) und gekennzeichnetem Geltungsbereich wird Bestandteil des Beschlusses.

2. Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und zur Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (**Anlagen 6 und 7**) werden gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB darüber öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Die Planung ist mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden abzustimmen. Die erforderlichen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1; Übersichtsplan zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

Anlage 2; Digitales Orthophoto zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

Anlage 3; Rechtswirksamer Flächennutzungsplan im Bereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

Anlage 4; Festlegungen im Regionalplan im Bereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

Anlage 5; Räumlicher Geltungsbereich zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Tourismus"

Anlage 6; Vorentwurf zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 18.03.2022

Anlage 7; Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 18.03.2022

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

1. SKM_C25822032112160

Sachbearbeiter
Lothar Lemberg