

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. IV/5 „AM HOHENRADE“

GEMEINDE DIEMELSEE

Der 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. 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 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ ausgewiesen. 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 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) abgewichen werden. Dieses soll bei der Neuaufstellung des Regionalplans keine Berücksichtigung mehr finden.

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Sondergebietsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiete“ festzusetzen, um ein Angebot zur Errichtung von sehr kleinen Häusern zum Zwecke des Ferienwohnens - sogenannte „Tiny Häuser“ zu schaffen.

Hierdurch soll der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gesichert und weiterentwickelt werden. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Diemelsee mit der Aufstellung des Bauleitplans ein Angebot zur Ausschöpfung des Potentials im Tourismussektor zu schaffen.

VERFAHRENSVERLAUF

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in der 19. Sitzung der Wahlperiode 2021 bis 2026 den Beschluss gefasst, in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/5 „Am Hohenrade“ einzutreten und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, 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 zu erstellen und die Verfahren nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch durchzuführen.

Das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch eine Informationsveranstaltung am 12. April 2023 um 18:00 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus Flechtdorf durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14. März 2023 über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 14. April 2023 gebeten.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. Mai 2023 bis einschließlich 02. Juni 2023. Die benachbarten Gemeinden wurden zur Abstimmung der Bauleitpläne untereinander mit Schreiben vom 24. April 2023 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26. Mai 2023 gebeten. Die benachbarten Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ihre Zustimmung zu den beabsichtigten Planungen erteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden ebenfalls mit Schreiben vom 14. April 2023 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26. Mai 2023 gebeten.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Scopingverfahren (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) wurde mit Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden vorhandene Umweltinformationen sowie der rechtswirksame Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan verwendet. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wurden die Umweltbelange (z. B. Landschaftsbild, Boden, Wasser etc.) bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgestellt, dass aufgrund des geminderten ökologischen Werts der Fläche und aufgrund der Entwicklungsabsichten keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Fläche, Luft und Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Wasser zu erwarten sind, die durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die seitens der Behörden vorgetragene Anregung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen. Die Prüfung wurde nicht durchgeführt, da gegenüber dem aktuellen Zustand der Fläche mit einem hohen Folienanteil (Versiegelung) eine Aufwertung erfolgt und daher keine Bedenken gegenüber einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen. Eine verbindliche Festsetzung zu Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch textliche Festsetzung im Planentwurf ergänzt.

PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. IV/5 „Am Hohenrade“ um die Inanspruchnahme gartenbaulich genutzter Flächen im räumlichen Kontext bestehender Baustrukturen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde eine Prüfung alternativer Standorte durchgeführt und von der Gemeindevertretung mit Beschluss festgestellt. Daher ist eine weitere Prüfung alternativer Standorte auf der Ebene des konkretisierenden Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.