

## **Beschlussvorlage - VL-159/2022**

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	01.06.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	03.06.2022

### **Betr.:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Diemelsee; 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“**

**hier: Beratung und Beschlussfassung über**

**1. die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander,**

**2. den Entwurfsbeschluss sowie**

**3. den Beschluss zur Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und zur Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

### **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. 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. 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 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.

Das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Zeitraum vom 02.05.2022 bis einschließlich 16.05.2022 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

Die benachbarten Gemeinden wurden zur Abstimmung der Bauleitpläne untereinander mit Schreiben vom 13.04.2022 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.05.2022 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 13.04.2022 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.05.2022 gebeten. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Hinweise und Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, vorgetragen. Im Einzelnen haben die Beteiligungsschritte, die in der als **Anlage 1** beigefügten Tabelle (*Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen*) zusammengestellten Ergebnisse erbracht.

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee wird vorgeschlagen, den überarbeiteten Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als Planentwurf zu beschließen, die beigefügte Begründung mit Datum 23.05.2022 zu billigen und das weitere Verfahren nach BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

### **Ziel der Planung:**

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen 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 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 Potentials im Tourismussektor zu schaffen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Zu Ziffer 1:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander**

I. Die in der **Anlage 1** befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Diemelsee und somit als Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

II. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee stellt fest, dass die Planung mit den benachbarten Gemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt ist.

#### **Zu Ziffer 2:**

**Beratung und Beschlussfassung über den Entwurfsbeschluss**

I. Der überarbeitete Vorentwurf zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen (**Anlage 2**) und die beigefügte Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom 23. Mai 2022 (**Anlage 3**) gebilligt.

#### **Zu Ziffer 3:**

**Beratung und Beschlussfassung über den Beschluss zur Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und zur Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

I. Die Durchführung des förmlichen Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und gem. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander wird nach Maßgabe des Be-

schlusses unter Ziffer 1 und Ziffer 2 beschlossen. Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen möglicherweise nicht berücksichtigt werden.

II. Der Gemeindevorstand wird bei der Änderung des Bauleitplanes beauftragt, die eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **Anlagen:**

**Anlage 1;** Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen,

**Anlage 2;** Planentwurf zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 23.05.2022

**Anlage 3;** Begründung und Umweltbericht zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 23.05.2022

**Da die TöB's bis zum 20.05.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme haben, werden die Anlagen zu diesem Beschlussvorschlag am 23.05.2022 erstellt und anschließend über das Sitzungsdienstprogramm veröffentlicht.**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sachbearbeiter  
Anke Linnekugel