

Beschlussvorlage - VL-249/2022

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Diemelsee	29.08.2022
Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	31.08.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	05.09.2022

Betr.:

Bauleitplanung der Gemeinde Diemelsee; 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ hier: Beratung und Beschlussfassung über

1. die Behandlung der Ergebnisse der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander sowie
2. den Entwurfsbeschluss Feststellungsbeschluss

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 Beein-

trächtigung 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.

Über die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee am 03. Juni 2022 beraten und das weitere Verfahren nach Baugesetzbuch beschlossen.

Das Verfahren zur 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 27.06.2022 bis einschließlich 28.07.2022 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

Die benachbarten Gemeinden wurden zur Abstimmung der Bauleitpläne untereinander mit Schreiben vom 22.06.2022 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.07.2022 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 22.06.2022 über die Absichten der Gemeinde Diemelsee unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.07.2022 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, die Planzeichnung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen, die beigefügte Begründung mit Datum 01.08.2022 zu billigen und das weitere Verfahren zum Wirksamwerden der 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.

Anlagen:

Anlage 1; Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen,

Anlage 2; Planzeichnung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 01. August 2022

Anlage 3; Begründung und Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 01. August 2022

Anlage 4; Zusammenfassender Erklärung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Tourismus“ mit Datum vom 01. August 2022

Beschlussvorschlag:

Zu Ziffer 1:

Beratung und Beschlussfassung über die Behandlung der Ergebnisse der 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 Feststellungsbeschluss

I. Der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) beigegeben, die das Datum „01. August 2022“ trägt. Diese Begründung mit Umweltbericht ist dem vorbereitenden Bauleitplan gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beigelegt und wird beschlossen.

II. Der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (**Anlage 2**) wird zugestimmt. Die Gemeinde Diemelsee stellt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss fest.

III. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der Begründung und Umweltbericht dem zuständigen Regierungspräsidium in Kassel zur Genehmigung vorzulegen.

IV. Der Gemeindevorstand wird beauftragt die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

V. Der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung (**Anlage 4**) beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus wel-

chen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung mit Datum vom 01. August 2022 wird im Sinne des § 6a BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

1. 01_GemV_Anlage1_Abwägung_F_Plan_34
2. 02_GemVE_Anlage_2_Planzeichnung_FNP_34
3. 03_GemVE_Anlage_3_Begründung_FNP_34
4. 04_GemV_Anlage_4_Zusammenfassende_Erklärung_F_Plan_34

Sachbearbeiter
Anke Linnekugel