

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE DIEMELSEE

ZIEL DER PLANUNG

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Der Betreiber des Gartenbaubetriebs in Flechtdorf 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 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.

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt die Flächen als „*Sonderbaufläche*“ mit der Zweckbestimmung „*Tourismus*“ darzustellen, um auf den o.g. Grundstücken sehr kleine Häuser zum Zwecke des Ferienwohnens - sogenannte „*Tiny Häuser*“ - errichten zu können. 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 vorbereiteten Bauleitplans ein Angebot zur Ausschöpfung des Potentials im Tourismussektor zu schaffen. Die Darstellung einer „*Gemischten Baufläche*“ soll den Bestand darstellen.

VERFAHRENSVERLAUF

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee hat in der 9. Sitzung der Wahlperiode 2021 – 2026 am 08. April 2022 den Einleitungsbeschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde durch Abdruck in der Waldeckischen Landeszeitung und auf der Internetseite der Stadt Diemelstadt am 29. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsprozesse gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee in der 10. Sitzung der

Wahlperiode 2021 – 2026 am 03. Juni 2022 den Entwurfsbeschluss gefasst und die Durchführung des weiteren Verfahrens 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.

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz hat vorgetragen, dass im weiteren Planungsprozess ein gesondertes Wasserbilanzgutachten zu erstellen ist. Der Fachbereich Naturschutz hat vorgetragen, dass sich im verfahrensgegenständlichen Bereich eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb der als öffentlichen Grünfläche dargestellten Fläche befindet. Die Fläche ist bei dem konkretisierenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu bilanzieren.

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 vorbereitenden Bauleitplans festgestellt, dass durch die vorliegende Planung Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Fläche, Luft und Klima, Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Wasser zu erwarten sind und diese durch eine konkretisierende Planung zu minimieren und auszugleichen sind.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die seitens der Behörden vorgetragene Anregung zur Erstellung eines gesonderten Wasserbilanzgutachten wurde auf die Ebene der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren transferiert, da der vorbereitende Bauleitplan keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung oder weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen trifft.

Ebenfalls auf die Ebene der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren wurde die Bilanzierung des konkreten Eingriffs transferiert, da der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Der vorbereitende Bauleitplan trifft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung oder weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen

Maßnahmen. Daher kann kein konkreter Eingriff auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bilanziert werden. Der Baugenehmigung vom 06. November 2019 ist zu entnehmen, dass innerhalb der Bauverbotszone eine Wiesenbrache durch das m.o.w. jährliche Mähen im Spätsommer/Frühherbst zu entwickeln ist. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Der naturschutzfachlichen Auflage wird durch Darstellen einer öffentlichen Grünfläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dennoch Rechnung getragen.

PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

Es handelt sich bei der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Inanspruchnahme gartenbaulich genutzter Flächen im räumlichen Kontext bestehender Baustrukturen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee sind im Ortsteil Flechtdorf keine weiteren unbeanspruchten „Sonderbauflächen“ mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Ursprünglich sollte bereits im Jahr 1977 dieser Bereich zu touristischen Zwecken entwickelt werden.

Zunächst wurden vorhandene Baulücken geprüft. Anderweitige Planungsmöglichkeit im Kontext vorhandener Baulücken ergeben sich nicht. Aufgrund der Entwicklung des Ortsteils Flechtdorf (Firma Weidemann, historischer Kern, topographische Lage, Forstflächen) sind anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten stark begrenzt bzw. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht bebaubar. Die Böden der Flechtdorfer Gemarkung haben grundsätzlich einen sehr geringen bis mittleren Erfüllungsgrad. In wenigen Ausnahmen besitzen die Böden einen hohen Erfüllungsgrad, weshalb diese Flächen bei der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt wurden.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der Entwicklungsabsichten und der Möglichkeit der Erhöhung der Auslastung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (ohne erforderlichen Neubau) wird der verfahrensgegenständlichen Fläche Vorrang gegenüber anderen alternativen Möglichkeiten gegeben.