
















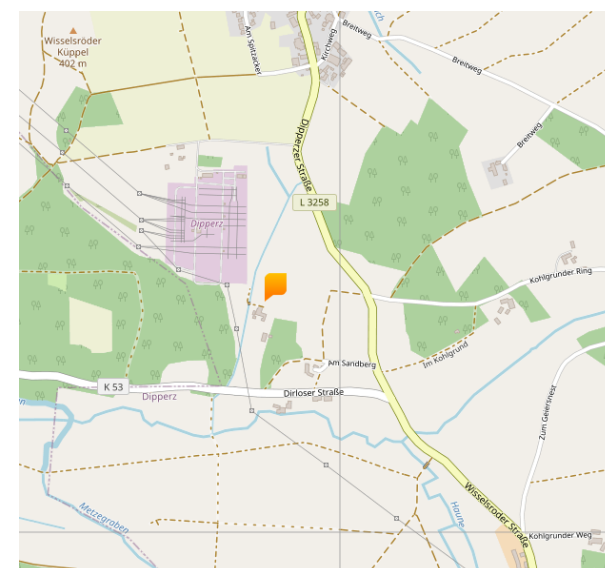
### ZEICHENERLÄRUNG FNP (alt)

-  Sondergebiete, die der Erholung dienen:  
Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO).
-  Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
-  Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
-  Flächen für Versorgungsanlagen,  
hier: Umspannwerk  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
-  Gebäude Bestand
-  Bestehende Nebengebäude

### ZEICHENERLÄRUNG FNP (neu)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Sonstiges Sondergebiete gem. § 11 (2)  
BauNVO mit der Zweckbestimmung  
"Pferdehof"  
Ausnahmsweise könne zugelassen werden: Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Verbindung mit der Pferdehaltung.
-  Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
-  Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
-  Flächen für Versorgungsanlagen,  
hier: Umspannwerk  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
-  Gebäude Bestand
-  Bestehende Nebengebäude

### ÜBERSICHTSPLAN o.M.



### ERLÄUTERUNGEN:

Die Gemeinde Dipperz beabsichtigt die Ausweisung eines "Sonstigen Sondergebietes" innerhalb des bestehenden Wochenendhausgebiets „Sandberg" gemäß § 11 (2) BauNVO. Der Geltungsbereich beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet befindet sich nordwestlich des Weilers Sandberg bzw. südöstlich von Dipperz. Das Planungsgebiet liegt etwa 200m abseits des benachbarten Weilers in einem kleinen Nebental am Rande eines Grabenlaufes, der weiter südlich in die Haune mündet. Angrenzende Nutzungen sind land- und forstwirtschaftliche Flächen, sowie das Umspannwerk Dipperz im Nord-Westen.

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes "Sandberg" gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof" können In Verbindung mit der Pferdehaltung ausnahmsweise Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, da der vorhandene Tierbestand im Gebiet mehr Betreuung braucht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt dabei gewährleistet.

Die bisherige Freizeitnutzung, die es erlaubt, neben dem Ausüben landwirtschaftlicher Tätigkeiten (u.a. Halten und Pflegen von Tieren) zeitweise auch hier zu wohnen, wird ergänzt. Das Sondergebiet fügt sich optisch in die angrenzenden

Siedlungsstrukturen und den ländlichen Charakter der Umgebung ein. Das Sonstige Sondergebiet wird von Süden her durch die Kreisstraße K53 (Dirloser Straße) und eine Privatzufahrt erschlossen. Das nördliche Grundstück ist bereits über den östlich verlaufenden Feldweg an das öffentliche Straßennetz (L3258) angebunden. Es besteht kein Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz. Das Abwasser wird über vorhandene, geschlossene Abwassergruben entsorgt. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der Grundstücke bleiben als solche bestehen.

Im Rahmen der VI. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dipperz wurde bereits ein Ausgleichskonzept vorgesehen und auch umgesetzt. Sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des BPlans für o. g. Baugebiet zu schaffen, wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dipperz durchgeführt.

### Umweltbericht:

Der Umweltbericht zum Verfahren hat ergeben, dass eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand nicht zu erwarten ist.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass von der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Allerdings können von dem bestehenden Umspannwerk Dipperz, das an das Plangebiet angrenzt, Immissionen ausgehen (Lärm und Schattenwurf), die möglicherweise auf die beiden Wohngebäude einwirken und Belästigungen verursachen können und es ist eine Überspannung von Grundstücken durch geplante Leitungen möglich.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Sofern keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):  
BauGB – Baugesetzbuch  
BauNVO – Baunutzungsverordnung  
PlanZV - Planzeichenverordnung

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
am 19.11.2020  
Bekanntmachung vom 09.06.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2  
BauGB von 14.06.2021 bis 16.07.2021  
Behördenbeteiligung gem. §§ 4 Abs. 2 BauGB  
Anschreiben vom 09.06.2021

Erneuter Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und  
4(2) BauGB am \_\_\_\_\_  
Erneute Auslegung von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Feststellungsbeschluss gem. §§ 6 Abs. 5 und 6  
BauGB  
am \_\_\_\_\_  
Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am \_\_\_\_\_  
Inkrafttreten \_\_\_\_\_

Gemeinde Dipperz, den  
Unterschrift

### Gemeinde Dipperz, Landkreis Fulda

17. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich "Sondergebiet Sandberg",  
Ortsteil Kohlgrund/ Wisselsrod

### ENTWURF

Maßstab: M 1:5000  
Format DIN A3  
24.08.2021

Bearbeitung:  
Planungsbüro pds  
Dipl. Ing. Dagmar Sippel  
An der Röde 32  
36137 Großenlütder

