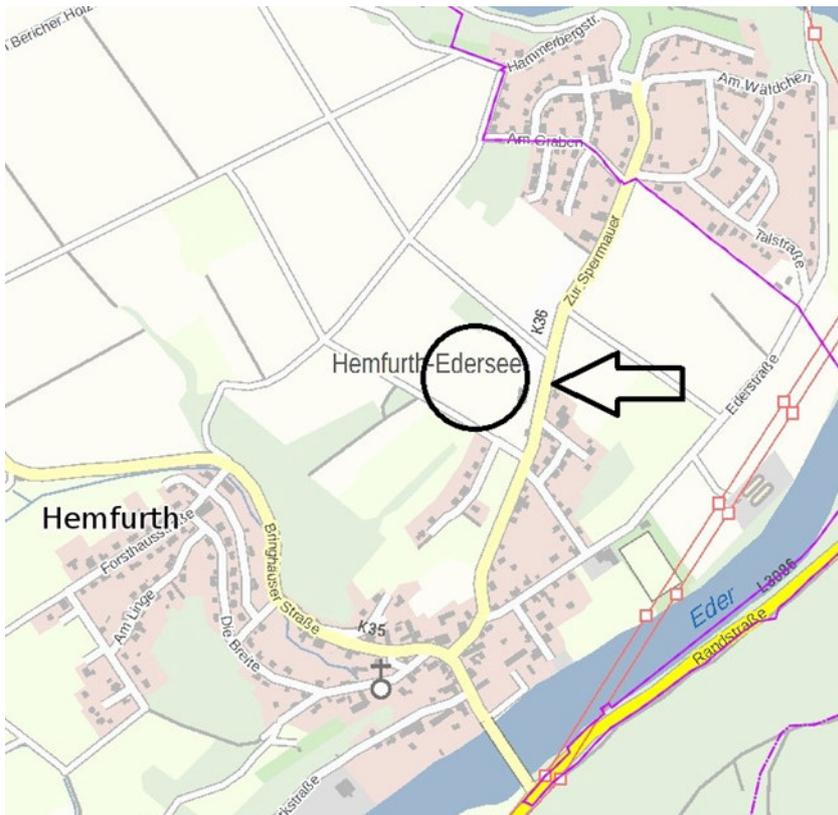


# Bauleitplanung der Nationalparkgemeinde Edertal

## **Begründung** (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) zum **vorhabenbezogener Bebauungsplan** **Sondergebiet „Ferienresort Edersee“**



Begründung zum Vorentwurf zur

- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Abstimmung mit den Nachbarkommunen
- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stand: 18. März 2022

Inhalt	Seite.....	2
Kurzbeschreibung der Planung.....		4
Allgemeine Zielsetzungen.....		4
Städtebauliches Konzept.....		4
Planaufstellung auf der Grundlage des BauGB.....		4
1. Allgemeine Planungsgrundlagen.....		5
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....		5
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich.....		5
1.4 Regionalplan Nordhessen 2009.....		7
1.5 Flächennutzungsplan.....		8
1.6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....		9
1.6.1 Wasserschutzgebiete.....		9
1.6.2 Oberirdische Gewässer.....		9
1.6.3 Grundwasserschutz.....		9
1.7 Naturschutz.....		9
1.8 Altlasten.....		9
1.10 Ver- und Entsorgung.....		10
1.10.1 Strom- und Gasversorgung.....		10
1.10.2 Trinkwasserversorgung.....		10
1.10.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz.....		10
1.10.4 Abwasser.....		10
1.10.5 Müll, Abfall.....		10
2.1 Textliche Festsetzungen.....		11
2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....		11
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....		11
2.1.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).....		12
2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....		13
2.1.5 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....		13

2.1.6 Grünordnerische und eingriffsmindernde Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	13
2.1.7 Grünordnerische und eingriffsmindernde Festsetzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB).....	14
2.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	14
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
2.2.1 Dachgestaltung.....	15
2.2.2 Fassaden.....	15
2.2.3 Werbeanlagen.....	16
2.2.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung.....	16
3. Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	17
4.1 Soziale Auswirkungen.....	17
4.2 Stadtplanerische Auswirkungen.....	17
4.3 Infrastrukturelle Auswirkungen.....	17
4.4 Umweltrelevante Auswirkungen.....	17
 Anlagen.....	
Schallschutztechnische Untersuchung (Naundorf Umweltconsulting GmbH).....	
Umweltbericht (Ingenieurbüro Christoph Hente, Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung).....	
Vorhaben und Erschließungsplan.....	

## Kurzbeschreibung der Planung

### Allgemeine Zielsetzungen

Die Nationalparkgemeinde Edertal insgesamt, besonders jedoch die dem Edersee unmittelbar anliegenden Ortsteile gehören zu den führenden Fremdenverkehrsregionen Hessens. Zwischen den Ortsteilen Hemfurth und Edersee befindet sich eine im Flächennutzungsplan für touristische Zwecke („Sondernutzungsfläche Fremdenverkehr“) vorgesehene Fläche. Zwei Investoren aus der Nationalparkgemeinde Edertal beabsichtigen hier die Errichtung einer Ferienhausanlage. Mit der Planung soll den Investoren nun Gelegenheit gegeben werden, einen Teil dieser im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche, konkret die Flurstücke 4/18 und 4/19 den Intentionen des Flächennutzungsplanes gemäß als Ferienhausgebiet zu entwickeln.

Überlegungen zur Nutzung des Gebietes für Fremdenverkehrszwecke gibt es seit mittlerweile über 30 Jahren. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2006 ein erster Schritt zur Verwirklichung der Ideen getan. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgt ein weiterer Schritt zur Schaffung von Baurecht für ein der Entwicklung des Fremdenverkehrs dienenden Vorhabens.

### Städtebauliches Konzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Zu den Siebnacher Eichen“, eine Abzweigung von der die Ortsteile Hemfurth und Edersee verbindenden Straße „Zur Sperrmauer“. Von den „Siebnacher Eichen“ abgehend erfolgt die innere Erschließung der Ferienhäuser über eine ringförmige Privatstraße.

Entlang dieser inneren Erschließung reihen sich 20 Ferienhäuser als Einzelgebäude plus die dem Betrieb der Anlage dienenden Gebäude Rezeption/Büro sowie Hauswirtschaft/Technik auf. Die Weitläufigkeit des Geländes ermöglicht eine lockere Aufstellung mit ausreichend Privatsphäre, unterstützt durch die Bepflanzung der Anlage. Die Befahrung der inneren Erschließung ist für Besucher-Kfz nur zum Bezug der Gebäude und zum Parken erlaubt, ansonsten ist die Anlage autofrei. Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden ebenfalls über die beschriebene innere Erschließung erreicht.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs entsteht ein Gastronomiegebäude.

Das städtebauliche Konzept folgt damit der Aufforderung des Flächennutzungsplanes „Bei Baugebieten in Bereichen mit besonderen Klimafunktionen ist eine lockere Einzelhausbebauung mit einer max. Firsthöhe von ca. 11 m festzulegen“.

### Planaufstellung auf der Grundlage des BauGB

Der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Nationalparkgemeinde Edertal und den Vorhabenträgern wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) rechtsverbindlich geschlossen. Im Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen und i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich das im Durchführungsvertrag genannte Vorhaben zulässig ist.

# 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

## 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Erlebnisregion Edersee ist eine der herausragenden touristischen Regionen in der Mitte der Bundesrepublik. Mit ca. 650.000 Übernachtungen und 3-4 Millionen Tagesgästen pro Jahr stellt sie eines der größten touristischen Ziele in Hessen dar.

Mit der Staumauer, der davor liegenden aufwendig gestalteten Freizeitanlage und dem neuen Dokumentationszentrum befinden sich drei der Anziehungspunkte des Sees in nur rund 500 m Entfernung vom geplanten Ferienhausgebiet.

Dem steigenden Trend zum Urlaub innerhalb der eigenen Landesgrenzen, aber auch dem Trend zu Mischformen des gehobenen Campings möchte die Nationalparkgemeinde Edertal durch die Schaffung entsprechender Angebote Rechnung tragen.

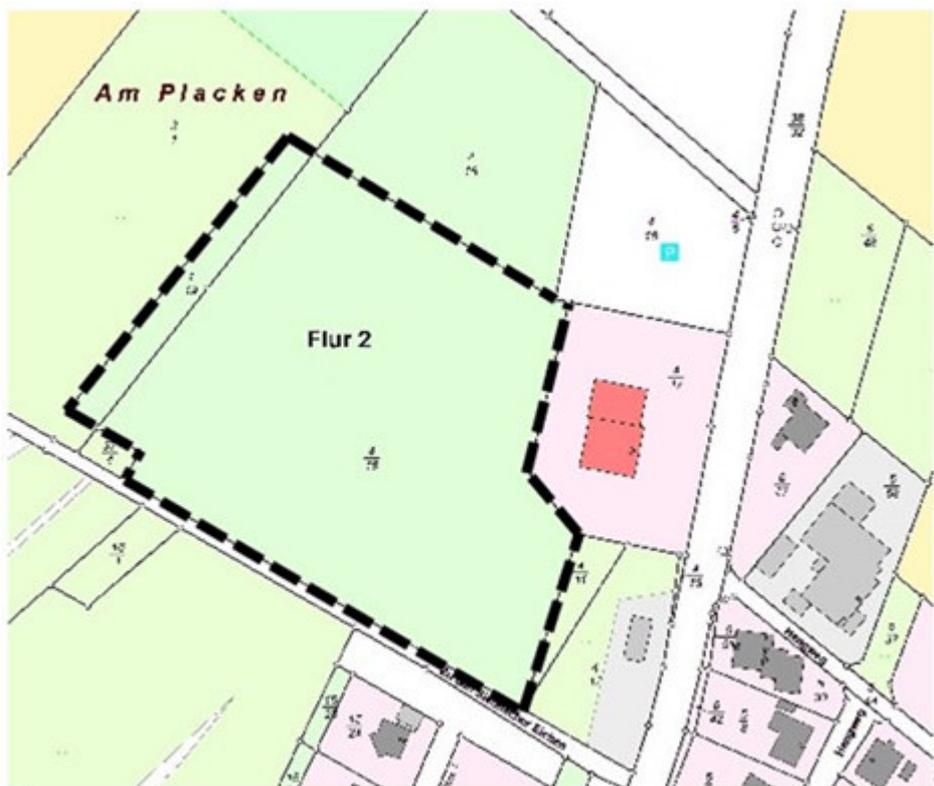
Auf die Initiative zweier Investoren hin hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 13. Juli 2021 den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Das Konzept sieht die Festsetzung ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sowie Schank- und Speisewirtschaften vor.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) will die Nationalparkgemeinde Edertal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Ferienhäusern und einer begleitenden Gastronomie im Ortsteil Hemfurth schaffen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich zwischen den Ortsteilen Hemfurth und Edersee, die Gesamtgröße beträgt rund 14.234 m<sup>2</sup> und umfasst die neu eingemessenen Flurstücke 4/18 und 4/19 in der Gemarkung Hemfurth, Flur 2.

Die Lage des Geltungsbereichs ist auf dem nachstehenden unmaßstäblichen Lageplan und Luftbild dargestellt.





### 1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich liegt am nord-westlich ansteigenden Hang oberhalb der zwischen Hemfurth und Edersee verlaufenden Straße in einer Höhenlage von 240 m bis 260 m ü. NN.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit Grünlandeinsaat, die Fläche ist baumlos.

Noch bis vor kurzer Zeit wurde die Fläche als Ackerland genutzt. Wiederholte Bodenerosion durch Abschwemmung bei Starkregenereignissen veranlasste die Nationalparkgemeinde Edertal zur Grüneinsaat der Flächen.

Nach Norden schließt sich eine ebenfalls touristisch genutzte Fläche (Adventure Golf) an, nach Osten das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses, nach Süden die Straßenparzelle „Zu den Siebnacher Eichen“, nach Westen verbleibt die landwirtschaftliche Nutzung.

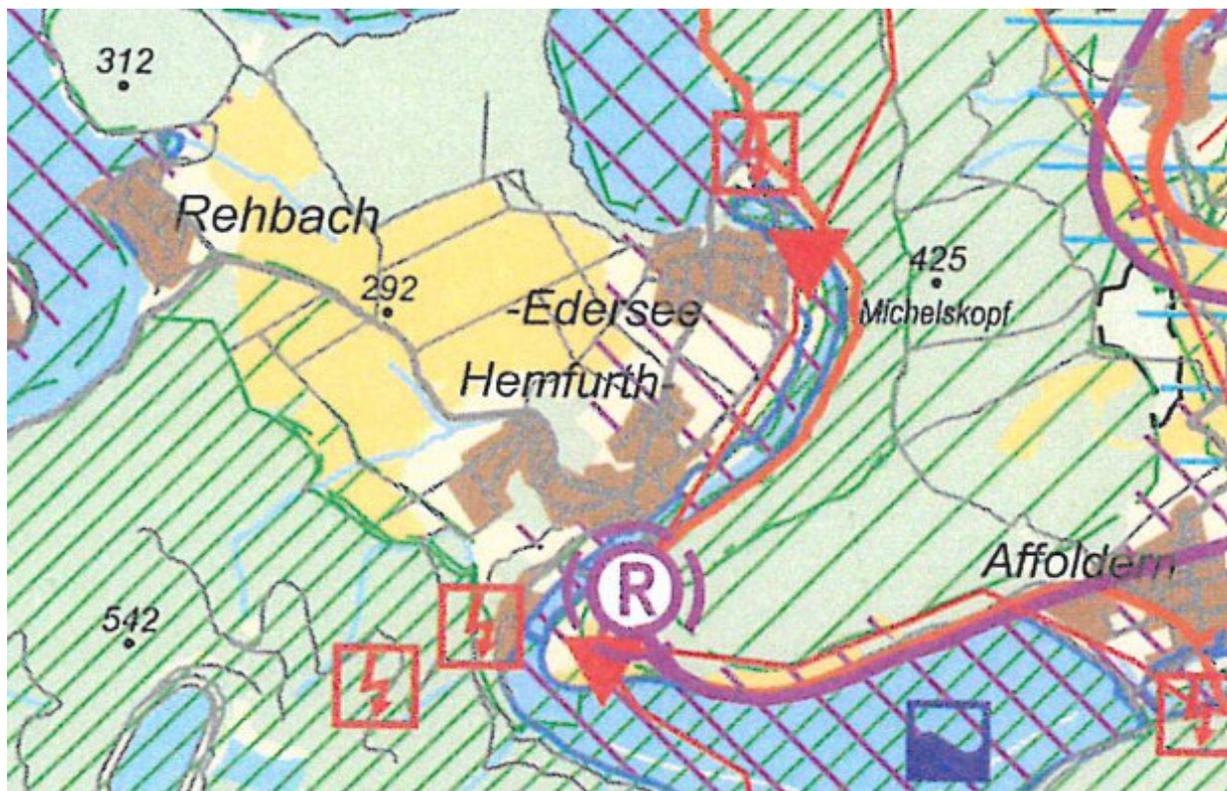


aktuelle Nutzung: Grünland

An der West Ecke des Geltungsbereichs findet sich der Übergang in ein liches Gehölz. Hier befindet sich der öffentliche Grillplatz des Ortes mit Grillhütte und Kfz-Stellplätzen.

#### 1.4 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit der Überlagerung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.



Kartenausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

##### „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft erfolgt im Regionalplan jeweils an den Ortsrändern unabhängig von der besonderen Nutzungseignung der Flächen.

Der Regionalplan führt ebenfalls die Bedeutung der Steigerung der touristischen Wertschöpfung für den Landkreis Waldeck-Frankenberg und der Nationalparkgemeinde Edertal aus.

Der Steigerung der touristischen Infrastruktur wird im vorliegenden Fall in der Abwägung der Vorzug gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

##### „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

In der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für die künftige empfohlene Nutzung als Fläche für Fremdenverkehr bereits eine Abwägung zugunsten dieser Nutzung erfolgt.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Nationalparkgemeinde Edertal ist der Geltungsbereich als „Sondernutzungsfläche Fremdenverkehr“ dargestellt. Die vorliegende Planung kann damit im Sinne des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Kartenausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal (ohne Maßstab)

## 1.6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

### 1.6.1 Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet befindet sich in keiner ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Das Baugebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone IV der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen (WSG-ID 635-139, Verordnung vom 22.06.1977, StAnz. 31/1977, S.1543).

Das Baugebiet befindet sich teilweise in der quantitativen Heilquellenschutzzone D der Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen (WSG-ID 635-139, Verordnung vom 22.06.1977, StAnz. 31/1977, S.1543).

Die Lage im Heilquellenschutzgebiet steht der Entwicklung des Baugebiets nicht entgegen. Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebietsverordnung sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Die vorgenannte Verordnung und deren Verbotsregelungen sind zu beachten.

### 1.6.2 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.6.3 Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen sowie die Auflage zur Versickerung der Regenwässer der Dachflächen. Bei ausreichender Eignung des Bodens verbleiben alle Regenwässer zur Versickerung bzw. Verdunstung auf dem Gelände.

## 1.7 Naturschutz

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind im Planungsbereich weder ausgewiesen noch geplant.

## 1.8 Altlasten

Im Hessischen Altlasteninformationssystem ALTIS ist im Plangebiet keine Altlast verzeichnet. Auch die bekannte historische Nutzung ergibt keinen Anhaltspunkt für den Verdacht auf das Vorkommen von Altlasten.

## 1.10 Ver- und Entsorgung

### 1.10.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des geplanten Baugebiets ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Grundversorger ist die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH.

### 1.10.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Baugrundstücke ist durch das vorhandene Leitungsnetz der Nationalparkgemeinde Edertal gewährleistet. Die Anschlussmöglichkeit besteht an der Wasserversorgungsleitung am süd-östlichen Rand des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan wird kein Bedarf geschaffen, welcher nicht über das bestehende Netz gedeckt werden kann.

### 1.10.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden wird sichergestellt. Die Bereitstellung erfolgt über das Trinkwassernetz.

Das Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils befindet sich auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück.

Für die Erstbekämpfung werden für die Ferienhäuser Handfeuerlöcher aufgestellt. Die Anzahl und die Art der Feuerlöcher in der Gastronomie und dem Betriebsgebäude wird im Zuge der Bauantragstellung nach der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A2.2 "Maßnahmen gegen Brände" ermittelt

### 1.10.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem der Gemeinde Edertal. Der Anschluss der Entwässerung erfolgt im Mischsystem, die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt. Kanalsystem und Kläranlage verfügen ohne weitere Ausbauarbeiten noch über ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwässer.

Unbelastetes Regenwasser verbleibt zu Versickerung auf dem Gelände

### 1.10.5 Müll, Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Nationalparkgemeinde Edertal.

## 2.1 Textliche Festsetzungen

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die neuen Bauflächen werden gemäß § 10 BauNVO als „Sondergebiet, das der Erholung dient“, hier Ferienhausgebiet, festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 1 (3) BauNVO i.V.m. § 10 (1) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) als Ferienhausgebiet gewidmet. Zulässig sind Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung sowie dem Betrieb der Ferienanlage dienen (z.B. Sanitäreinrichtungen, Putzräume, Wäsche- und Trockenräume, Abfall- und Müllsammelstellen, Informations-, Rezeptions- und Büroräume, Webeanlagen, etc.). Zulässig sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Das Sortiment ist dabei auf den üblichen Bedarf der Besucher von Ferien- oder Campinganlagen zu begrenzen. Zulässig sind außerdem Gebäude und Einrichtungen für die Unterhaltung der Anlagen.

Spiel- und Sportanlagen sowie gemeinschaftliche Grillplätze im Zusammenhang mit der Ferienanlage sind ebenfalls allgemein zulässig.

Eine Dauernutzung der Stellplätze als Dauercamper ist ausgeschlossen.

Das Sondergebiet „Ferienresort Edersee“ wird in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung Sondergebiet I (SOI) und Sondergebiet II (SOII) gegliedert.

Im Sondergebiet I sind zulässig:

- Ferienhäuser
- frei stehende und Photovoltaikanlagen
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen, Betriebsgebäude)

Im Sondergebiet II sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen)

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der § 17 der BauNVO schreibt für Ferienhausgebiete sowohl GRZ und GFZ zwingend mit 0,2 vor. Dieser Forderung wird im Bebauungsplan gefolgt. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 14.234 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche und Geschossfläche von maximal 2.847 m<sup>2</sup> für das gesamte Gebiet.

Durch die Festsetzung zweier Nutzungsgebiete wird der geplanten unterschiedlichen Nutzung Rechnung getragen.

Das Sondergebiet I soll zu einem Ferienhausgebiet mit kleinteiliger, offener Bebauung entwickelt werden. Nach dem Typus der „tiny houses“ sollen die Einzelgebäude eine Baumasse von jeweils maximal 200 m<sup>3</sup> einhalten. Für die Gesamtzahl aller Gebäude im Sondergebiet I wird die gemeinsame Baumasse auf 6.000 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Sondergebiet I

Zulässig: 1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl GRZ: Für das Sondergebiet I (SOI) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) aller baulichen Anlagen gemeinsam von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ): Für das Sondergebiet I (SOI) wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) aller baulichen Anlagen gemeinsam von 0,2 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 4,50 m. Dabei wird als unterer Bezugspunkt die Geländehöhe talseits festgesetzt, als oberer Bezugspunkt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlagen. Technisch erforderliche Aufbauten können hiervon abweichen.

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländehöhe bergseits festgesetzt.

Im Sondergebiet II soll eine Gastronomiegebäude entstehen. Hier wird die Baumasse auf maximal 3.000 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Sondergebiet II

zulässig: 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ: Für das Sondergebiet II (SOII) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ): Für das Sondergebiet II (SOII) wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m. Dabei wird als unterer Bezugspunkt die Geländehöhe talseits festgesetzt, als oberer Bezugspunkt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlagen. Die Traufhöhe bergseits darf 4,50 m nicht überschreiten. Technisch erforderliche Aufbauten können hiervon abweichen.

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländehöhe bergseits festgesetzt.

Als Bauweise sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Der Bebauungsplan folgt damit der Regelung des Flächennutzungsplanes, dass in dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nur eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit max. 11 m Firsthöhe zulässig ist.

### 2.1.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn hierfür zwingende Gründe vorliegen und der Versorgungszweck nicht anders erreicht werden kann.

Die Festsetzung folgt damit den Bestimmungen der BauNVO.

#### 2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Gebiet wird über die öffentliche Innerortsstraße „Zu den Siebnacher Eichen“ verkehrlich erschlossen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen bestimmt. Hier wird Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben.

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen sowie die aus der Planzeichnung hervorgehenden Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

Die Festsetzung regelt die Zuständigkeiten in der Herstellung und Unterhaltung der Verkehrsflächen.

#### 2.1.5 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine öffentliche Wasserleitung der Nationalparkgemeinde Edertal. Hier werden entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Damit wird sichergestellt, dass die Fläche jederzeit durch die Nationalparkgemeinde Edertal oder durch von ihr beauftragte Unternehmen zur Durchführung eventuell notwendiger Instandsetzungsarbeiten an den Leitungen betreten werden darf. Ebenfalls wird dadurch eine Überbauung der Leitungen verhindert.

#### 2.1.6 Grünordnerische und eingriffsmindernde Festsetzungen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Gebiet wird rundum eingegrünt. Entlang der westlichen, der östlichen und der nördlichen Grenze werden Flächen zur Entwicklung eines Gehölzsaums als Puffer gegenüber den angrenzenden Nutzungen festgesetzt. Zwischen den Stellplatzflächen und der Straße „Zu den Siebnacher Eichen“ wird ein schmalerer Gehölzsaum als Sichtabgrenzung entwickelt.

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind zu begrünen und durch eine extensive Pflege auf Dauer sorten- und blütenreich zu entwickeln. Über die festgesetzten Baumpflanzungen hinaus gepflanzte Gehölze sind durch selektive Pflegeschritte (alle 3 bis 5 Jahre) freiwachsend zu erhalten, die Saum- und Wiesenbereiche maximal einmal jährlich (Mitte Juli) zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind entsprechend der nachfolgenden Regelungen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten:  
Die Flächen dieses Teilbereichs sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Laubgehölzhecke herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind 3-reihig bzw. 2-reihig in einem Raster von 3 m x 3 m vorzunehmen. Die innerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzungen hochstämmiger Bäume sind in das Pflanzraster zu integrieren.

Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher in Größe von H 60-100 cm im Wechsel aus folgenden Sorten zu pflanzen:

- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)
- Weißdom (*Crataegus monogyna*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Filzrose (*Rosa tomentosa*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racernosa*).

Die durch Planeinzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Fläche gemäß 1.2.6. sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus folgenden Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:

Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucubaria*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Linde (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Die Säume in den Randbereichen der Gehölzflächen sind durch Selbstberasung in einer Breite von 1,0 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind einmal jährlich je nach Witterungsverlauf zwischen Mitte September und Mitte Oktober zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Eine Einfriedung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ist ausschließlich als Maschendrahtzaun mit Holzpflocken in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Dabei ist der untere Teil der Einfriedung so zu gestalten, dass Kleinsäugern das Wechseln möglich ist.

Durch die Festsetzung wird die umfassende Eingrünung des Geländes mit geeigneten Bäumen und Sträuchern sichergestellt. Die Eingrünung dient der optischen und akustischen Abschirmung des Gebietes, der ökologischen Aufwertung, dem Vogelschutz sowie der Vernetzung der vorhandenen Biotop südwestlich und nordostwärts des Ferienhausgebietes.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedung verhindert die optische Dominanz der Einfriedung.

### 2.1.7 Grünordnerische und eingriffsmindernde Festsetzungen

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die durch Planeinzeichnung festgesetzten zusätzlichen Baumpflanzungen sind mit groß- und kleinkronigen, hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang (SW) 12-14 cm im Wechsel aus den in 1.2.6 genannten Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten. Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbäume.

Die Festsetzung der zusätzlichen Baumpflanzungen dient der optischen Gliederung innerhalb der Fläche sowie der Abschirmung gegenüber der Stellplatzanlage.

### 2.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe oder Höhe von 2,0 m zulässig. Dabei ist unbelasteter Bodenaushub innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wiederzuverwerten. Eine Gesamtterrassierung des Geländes ist nicht zulässig.

Die Festsetzung trägt dafür Sorge, dass der bewegte Boden auf dem Gelände verbleibt. Durch das Verwehren der Gesamtterrassierung sind Geländemodellierungen nur in den zwingend notwendigen Bereichen zulässig, das sind die unmittelbaren Umflächen um die Gebäude zur Schaffung eines Baugrundes sowie die Bereiche, die zur Schaffung der Straßen und Wege geebnet werden müssen.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.2.1 Dachgestaltung

Im Sondergebiet SOI ist zulässig:

- Flachdach

Im Sondergebiet SOII ist zulässig:

- Steil- oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 35°,
- Flachdach

Die Dacheindeckung im SOII hat mit Tonziegeln in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Dacheindeckung im SOI hat als Dachbegrünung zu erfolgen.

Anlagen zur Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik) dürfen auf Dächern ohne Einschränkungen errichtet werden.

Das Wasser der Dachentwässerungen hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Dabei ist sowohl die gebäudenahere Versickerung in Kleinrigolen oder Schottermulden, wie auch die Zusammenfassung der Regenwässer mehrerer Gebäude in Großrigolen oder Schottermulden zulässig. Die Anlage eines Teichs als Verdunstungs- und Versickerungsfläche ist ebenfalls zulässig.

Die Festsetzung der Dachform und die Begrenzung der zulässigen Dachneigung unterstützt das Ansinnen zur Schaffung einer dem Gelände angepassten Bebauung.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen im SOI unterstützt die Einbindung der Gebäude in die Landschaft, kompensiert Flächenversiegelungen und sorgt gemeinsam mit der Festsetzung über den Umgang mit Regenwasser zu einer Abflussverzögerung, bietet Verdunstungsmöglichkeiten und dient damit dem Mikroklima.

Die Zulässigkeit von Solarthermie und Photovoltaik unterstützt die Möglichkeiten einer eigenen Energieversorgung.

### 2.2.2 Fassaden

Die Fassadenflächen sind als Holzverkleidung in oder in mineralischem Putz auszuführen.

Die Beschränkung auf wenige und zudem natürliche Materialien beruhigt die Außenwirkung der Bebauung und stellt die Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft sicher.

### 2.2.3 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen an den Gebäuden ist nur an den Schank- und Speisewirtschaften und am Rezeptionsgebäude in einer Größe von max. 1,00m<sup>2</sup> zulässig. Von den Gebäuden abgesetzte, frei stehende Werbeanlagen sind im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Die hier attestierte Zulässigkeit entbindet nicht von der Genehmigungspflicht.

Die Festsetzung ermöglicht den Investoren eine geeignete Außendarstellung, beschränkt diese aber auf ausgewählte Gebäude. Die Beschränkung frei stehender Werbeanlagen auf Standorte an den Grundstückszufahrten sorgt für optisch Ruhe im Gebiet selbst

### 2.2.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Die Oberflächen befestigter Flächen sind als breitfugige Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder als Schotterrasen herzustellen; der Einbau von Asphaltdecken ist nur im Bereich der Fahrbahn der Grundstückszufahrten in einer Tiefe von bis zu 25 m ab Grundstücksgrenze zulässig. Die nicht bebauten und nicht mit Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze genutzten Teile des Sondergebietes sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Die Regelungen zum Umgang mit befestigten Flächen unterstützen die Intentionen nach einer ökologisch vertretbaren Nutzung und Bebauung des Gebietes und der Beschränkung von Totalversiegelungen.

### 3. Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche, die die Absichten der Investoren, die günstige Erschließung und die gute Umweltbilanz laut Umweltbericht in ähnlicher Weise vereint, ist nicht vorhanden.

## 4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet, das der Erholung dient“ sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten

### 4.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und der beabsichtigten Entwicklung eines Ferienhausgebietes im planungsrechtlichen Außenbereich sind stadtplanerische Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung vor.

### 4.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

Technische Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen entstehen im Bereich der Elektrizitätsversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung durch vermehrte Auslastung der Netze. Die vorhandenen Netze sind in der Lage, die zusätzlichen Lasten aufzunehmen.

Soziale Infrastruktur

Nachteilige Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Ferienhausgebiet wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Die vorhandene Straße „Zur Sperrmauer“ ist in der Lage, dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Für die Straße „Zu den Siebnacher Eichen“ sieht die Gemeinde Edertal durch die weitere Entwicklung im Wohngebiet „Zum Klausberg“ und im Sondergebiet einen Ausbau vor.

### 4.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen wird im Umweltbericht eingegangen.