

Bauleitplanung der Nationalparkgemeinde Edertal



Bebauungsplan Nr.8 „Ederseeheim“

im Ortsteil Hemfurth-Edersee, Gemarkung Hemfurth

- Begründung -

Exemplar der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld	2
1.4	Regional Nordhessen 2009	3
1.5	Flächennutzungsplan	4
1.6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	6
1.6.1	Wasserschutzgebiete	6
1.6.2	Oberirdische Gewässer	6
1.7	Naturschutz.....	6
1.8	Altlasten	6
1.9	Ver- und Entsorgung	6
1.9.1	Strom- und Gasversorgung	6
1.9.2	Trinkwasserversorgung	6
1.9.3	Löschwasserversorgung	6
1.9.4	Abwasser	6
2.	Kurzbeschreibung der Planung.....	7
2.1	Touristische Ausstattung und Zielsetzungen.....	7
2.2	Städtebauliches Konzept.....	8
2.3	Gebäudeplanung.....	8
2.4	Energie- und Technikkonzept.....	9
2.5	Äußere Erschließung.....	10
2.6	Brandschutz	11
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	11
4.	Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise und Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften.....	12
4.4	Grünfläche und Grundstücksfreiflächen	12
4.5	Verkehrsflächen	12
5.	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	12
5.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	12
5.2	Eingriff und Ausgleich.....	12

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 **Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Edertal plant die Ausweisung eines Ferienhausgebiets im räumlichen Zusammenhang mit dem früheren Ederseeheim am Eschelsberg im Ortsteil Hemfurth-Edersee. Das frühere Ederseeheim wurde nach längerem Leerstand vom Frankenberger Unternehmen FingerHaus GmbH gekauft und in der Vergangenheit umfangreich saniert. In dem denkmalgeschützten Gebäude wurden insgesamt 12 hochwertige Ferienwohnungen eingerichtet, welche mittlerweile in der Vermietung sind. Das Gesamtkonzept sieht in Ergänzung hierzu die Errichtung von bis zu 14 Ferienhäusern östlich des ehemaligen Ederseeheims vor. Die Errichtung und der Betrieb dieser Ferienhaus-Anlage werden ebenfalls durch die FingerHaus GmbH erfolgen

Die Errichtung der Ferienhäuser erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Für die Ferienhäuser ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 10 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus den Gesamtbereich planungsrechtlich ordnen. Hierfür sollen zusätzlich das Ederseeheim, die angrenzenden Grünflächen sowie ein Standort für Stellplätze in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gefasst.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist parallel dazu der Flächennutzungsplan zu ändern. Im Flächennutzungsplan ist bereits eine „Sonderbaufläche – Erholung“ für das Ederseeheim dargestellt. Der übrige Bereich ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Darstellung des Sondergebiets ist soweit zu erweitern, dass daraus auch die Festsetzung für das Ferienhausgebiet entwickelt werden kann.

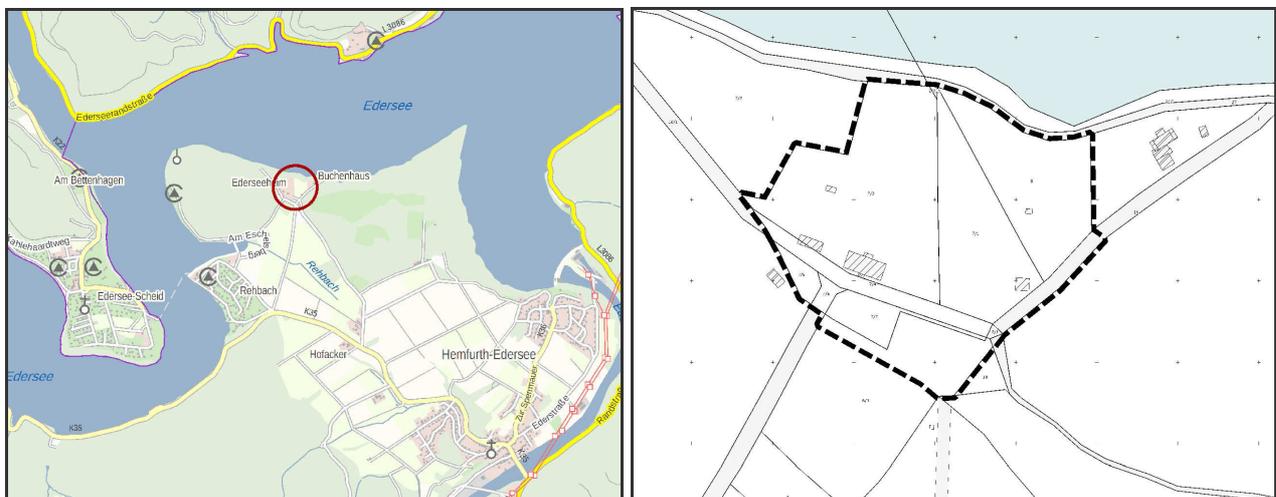
1.2 **Räumliche Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel zwischen den beiden Ortsteilen Rehbach und Hemfurth in der Gemeinde Edertal am Südufer des Edersees. Es umfasst neben der eigentlichen Baufläche für die geplanten Ferienhäuser auch den baulichen Bestand (Ederseeheim, Erschließungsstrasse, Stellplätze etc.) sowie die zugehörigen Frei- und Grünflächen. Damit wird die gesamte Anlage planungsrechtlich geordnet und die zulässigen baulichen Nutzungen im gesamten Gebiet eindeutig geregelt. Die Gesamtgröße beträgt rund 2,6 ha, der Anteil der Baufläche für die geplanten Ferienhäuser hieran beträgt knapp 1,0 ha.

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich damit folgende Flurstücke in der Gemarkung Hemfurth, Flur 11:

Die Flurstücke 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 8, 18/1 und 20/17 jeweils vollständig und die Flurstücke 6/1, 14 und 18 jeweils teilweise.

Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich auf der Halbinsel zwischen den beiden Ortsteilen Rehbach und Hemfurth in der Gemeinde Edertal am Südufer des Edersees. Der nördliche Teil der Halbinsel ist weitgehend bewaldet. Im westlichen Waldbereich am Eschelberg befindet sich ein Kletterwald und ein Baumkronenweg, bei dem östlichen Waldbereich am Hammerberg handelt es sich um den Wildtierpark Edersee. Genau dazwischen befindet sich das Ederseeheim. Das Gelände steigt vom Ufer des Edersees (Wasserspiegel bei maximalen Stauziel rund 245 m ü. NN) weiter bis auf rund 280 m ü. NN an. Etwa auf dieser Höhe liegt auch das Ederseeheim. Das Plangebiet umfasst somit im wesentlichen den Hangbereich zwischen dem Ederseeheim und dem Ufer des Edersees. Entlang des Ufers verläuft ein Rad- und Wanderweg, so dass der Geltungsbereich nicht bis unmittelbar bis an das Ufer heranreicht und der Uferbereich somit öffentlich zugänglich bleibt. Der Bereich unmittelbar unterhalb des Ederseeheims weist einen mit Bäumen bestandenen parkähnlichen Charakter auf. Bei der eigentlichen Antragsfläche nordöstlich des Ederseeheims handelt es sich um eine Grünlandfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen mit einem parkähnlichen Charakter.

Östlich schließt sich ein kleines privates Anwesen mit einem Wohnhaus an, welches in dieser Form auch baurechtlich genehmigt ist. Am Ende des hier zum Ufer führenden Weges befindet sich ein Parkplatz. In der Sommersaison befinden sich hier 2 Schwimmstege mit insgesamt 50 Bootsliègeplätzen. Der Parkplatz dient den Nutzern dieser saisonalen Marina. Im Bereich des Parkplatzes wird in dieser Zeit zusätzlich ein Sanitärgebäude aufgestellt.

Der Bereich südlich der Waldflächen wird landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsteil Rehbach im Südwesten besteht praktisch nur aus Einrichtungen des Fremdenverkehrs (Camping- und Wochenendplatz, Wohnmobilstellplätze, Strandbereich, Gastronomie, Segelschule u.a.).

Die K 35 verbindet die Edertaler Ortsteile Hemfurth mit Rehbach. Auf Höhe des Waldhotels Dornröschenhöh zweigt eine Straße nach Norden ab. Sie dient als Zufahrt zum Wildpark Edersee und dem Kletterwald am Edersee mit einem Baumkronenpfad. Direkt am Eingang zum Kletterwald befindet sich auch das Ederseeheim. Südlich des Ederseeheims wurde vor einigen Jahren ein zusätzlicher Parkplatz für die Besucher des Kletterwalds angelegt.

Das nachstehende Luftbild zeigt einen Überblick des räumlichen Umfelds. Die örtliche Situation im Geltungsbereich kann dem nachfolgenden Orthophoto entnommen werden.



Luftbild mit räumlichen Umfeld des Plangebiets (unmaßstäblich)



Orthophoto des Plangebiets, der Bereich des geplanten Ferienhausgebiets ist rot markiert (unmaßstäblich)

1.4 Regional Nordhessen 2009

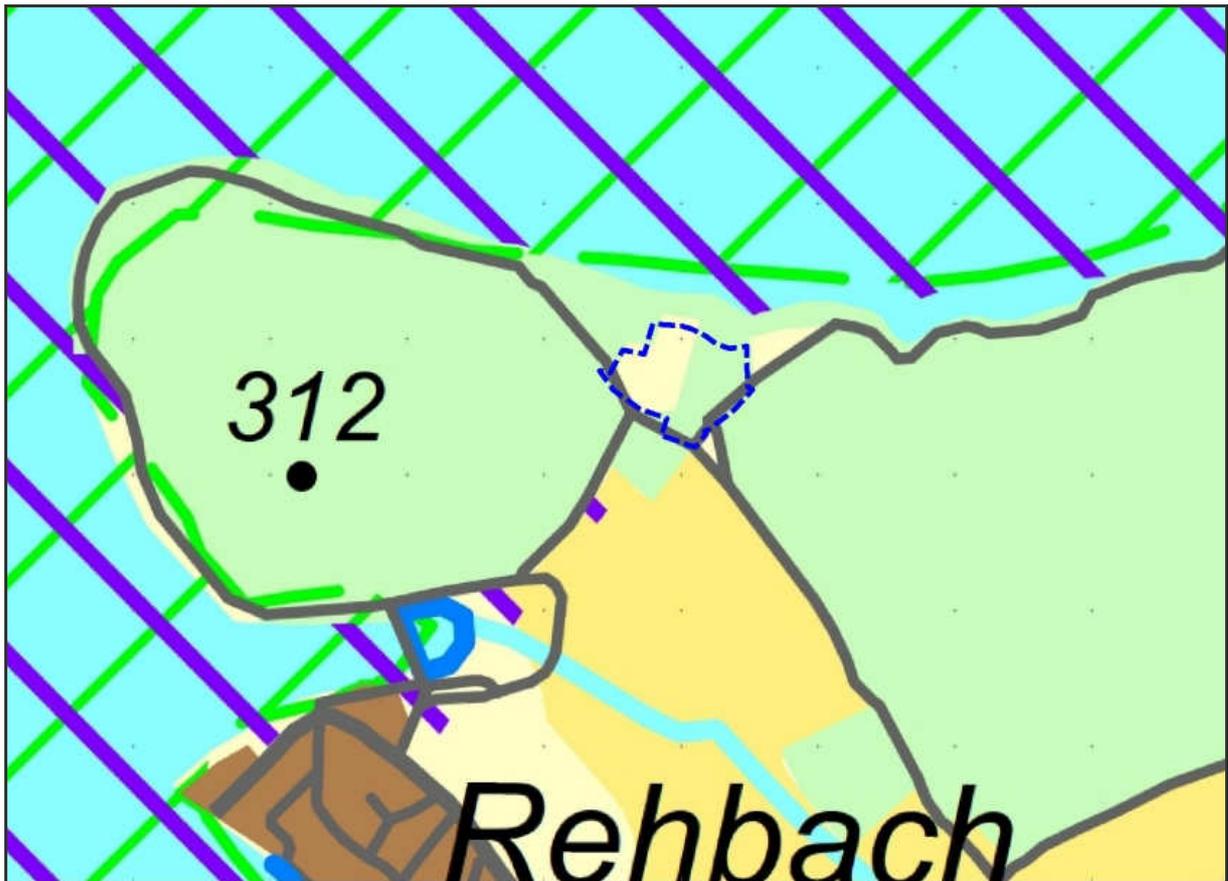
Im Regionalplan erfolgt keine explizite Darstellung von Ferienhaussiedlungen dieser Größenordnung, auch nicht als Symbol. Vielmehr ist deren Zulässigkeit an den allgemeinen Zielen und Grundsätzen gemäß Kap. 3.1.4 „Ferienhausgebiete und überregional bedeutsame Ferienanlagen“ sowie Kapitel 4.7 „Tourismus und Erholung“ des Regionalplans zu bemessen.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den östlichen Teil des Planbereichs, in welchem das neue Ferienhausgebiet geplant ist, als „Vorranggebiet für die Fortwirtschaft“ dar. Der westliche Teil des Planbereichs ist als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Entgegenstehende überlagernde Darstellungen sind nicht dargestellt, weder regionaler Grünzug noch andere Belange. Gemäß Kap. 3.1.4, Ziel 1 sollen neue Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen und Infrastrukturen ausgewiesen werden.

Die raumordnerischen Ziele der Darstellung als „Vorranggebiet für die Fortwirtschaft“ sowie das Ziel 1 des Kapitels 3.1.4 stehen der Entwicklung der geplanten Ferienhaus-Anlage somit formal entgegen. Voraussetzung für die Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne ist daher eine Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan im Sinne des § 8 HLPG. Die Gemeinde hat im April 2019 einen entsprechenden Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gem. § 8 HLPG beim Regierungspräsidium Kassel gestellt. Diesem wurde mit Bescheid vom 07.02.2022 stattgegeben.

Mit dem Bescheid sind bestimmte Maßgaben verbunden, welche in dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten sind. Im wesentlichen sind dies: Rücknahme der Darstellung der „Sonderbaufläche – Fremdenverkehr“ in Ortsteil Hemfurth um rund 1,1, ha im FNP der Gemeinde Edertal, Erhalt vorhandener

Gehölze und Bäume im Bereich der geplanten Ferienhäuser, Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbilds durch geeignete Festsetzungen zur Anordnung und Gestaltung der Ferienhäuser.



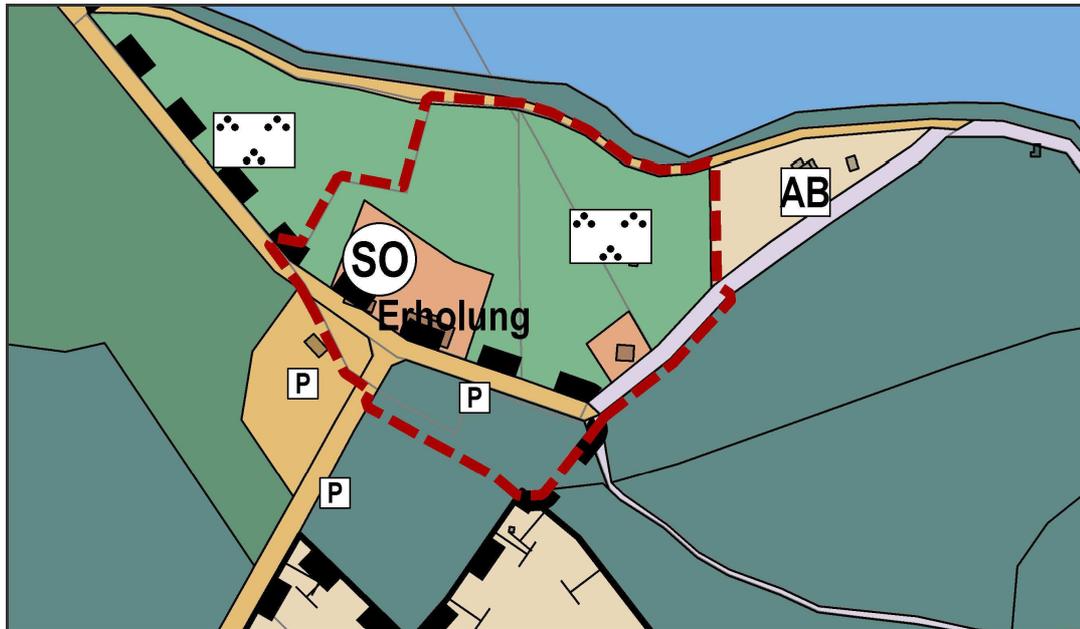
Ausschnitt aus dem RPN 2009 und Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.5 Flächennutzungsplan

Das ehemalige Ederseeheim sowie seine umgebenden Freiflächen sind im Flächennutzungsplan bereits im Bestand dargestellt. Die baulich genutzten Flächen sind als „Sondergebiet Erholung“ ausgewiesen. Die umgebenden Flächen, in denen auch die geplante Fläche der Ferienhaus-Anlage liegt, sind als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die nordöstliche Spitze zwischen Weg und See im Anschluss an das Plangebiet ist als Außenbereichsbebauung markiert. Nach Osten und Westen folgen große Waldareale, nach Süden schließt sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Zuwegung ist über die K 35 sichergestellt. Am Waldrand sind Parkplätze für den ruhenden Verkehr verzeichnet. Damit stimmen die Darstellungen im Flächennutzungsplan inhaltlich mit der realen Nutzung überein.

Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu erfüllen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß der Darstellungssystematik ist die Baufläche für das geplante Ferienhausgebiet zukünftig als ebenfalls „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Fremdenverkehr“ darzustellen. Inhaltlich entsprechen die übrigen Darstellungen im Plangebiet zwar der realen Nutzung, die räumliche Abgrenzung der einzelnen Nutzungen entspricht teilweise aber nicht der realen Abgrenzung. Daher werden im Zuge der Planänderung auch die Darstellungen im Bestand angepasst.

Auf der Grundlage dieser geplanten Änderung wird der Bebauungsplan dann formal auch das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllen.



Ausschnitt aus dem FNP und Lage des räumlichen 1. Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

Um der Maßgabe der Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung zu entsprechen ist in einem 2. Geltungsbereich zusätzlich die Darstellung von rund 1,1 ha der „Sonderbaufläche – Fremdenverkehr“ in Ortsteil Hemfurth zurückzunehmen. Ersatzweise wird die Fläche entsprechend der aktuellen Nutzung zukünftig als „Fläche für den Wald“ dargestellt. Die räumliche Abgrenzung des 2. Geltungsbereichs kann dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entnommen werden.



Ausschnitt aus dem FNP und Lage des räumlichen 2. Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

1.6.1 Wasserschutzgebiete

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

1.7 Naturschutz

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind im Planungsbereich weder ausgewiesen noch geplant. Die Halbinsel ist vom Nationalpark Kellerwald-Edersee freigestellt. Die Grenze des Nationalparks verläuft südlich der Ortslagen von Rehbach und Hemfurth in einer Entfernung von mindestens 1.000 m.

1.8 Altlasten

Im Hessischen Altlasteninformationssystem ALTIS ist im Plangebiet keine Altlast verzeichnet, Es liegen auch sonst keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Soweit die historische Nutzung bekannt ist, ergeben sich hieraus keine Anhaltspunkte, die einen entsprechenden Verdacht begründen könnten.

1.9 Ver- und Entsorgung

1.9.1 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Baugebiets ist durch den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Grundversorger ist die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH.

1.9.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Baugrundstücke ist durch das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird kein Bedarf geschaffen, welcher nicht über das bestehende Netz gedeckt werden kann.

1.9.3 Löschwasserversorgung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auch ein Brandschutzkonzept erstellt. Der darin ermittelte Löschwasserbedarf wird zunächst mit $96 \text{ m}^3 / \text{h}$ (1.600 l/min) bemessen, welche in jedem Fall ausreichend sind. Dieser kann über eine bereits auf dem Grundstück vorhandene Löschwasserzisterne nachgewiesen werden.

1.9.4 Abwasser

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auch ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung wird in jedem Fall im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird wie bisher direkt in den Edersee

abgeschlagen. Das Schmutzwasser wird in den südlich des Kletterwalds liegenden Mischwasserkanal eingeleitet.

2. Kurzbeschreibung der Planung

2.1 Touristische Ausstattung und Zielsetzungen

Im Bundesland Hessen ist der Gemeinde Edertal eine hervorzuhebende Eignung für Tourismus, Freizeit und Erholung zuzuordnen, wobei dies nicht nur auf den Nationalpark und den Edersee zu beziehen ist, sondern auch auf die umliegenden Gemarkungen. Alle Ortsteile mit den unterschiedlichsten Landschaftsausprägungen, die insgesamt den vielfältigen Reiz der erlebbaren Landschaft in der Region repräsentieren, tragen hierzu wesentlich bei. Ein vielfältiges Landschaftsinventar ist vorhanden und wird bereits in den Grundzügen sensibel für Tourismus, Freizeit und Erholung erschlossen und mit zahlreichen Attraktionen ergänzt.

Der Edersee ist einer der größten und schönsten Stauseen Deutschlands. Als zentraler Anlauf- und Besichtigungspunkt ist insbesondere die Staumauer mit ihrem Informationszentrum auf der Mauerkrone aufzuführen. Eine weitere Attraktion sind die beidseitig der Staumauer vorhandenen Anlegestellen für den Edersee-Schiffverkehrsverkehr. Der Edersee bietet in Abhängigkeit vom Wasserstand weitere einmalige Sehenswürdigkeiten.

Weitere Attraktionen sind der Wildpark mit Greifenstation und Fagutop mit einem Informationszentrum rund um den Nationalpark. Der Peterskopf ermöglicht weitläufige Panoramablicke über die umliegenden Höhenzüge sowie den Edersee. Am Fuße des Berges wurde unterirdisch in das Gebirge ein Pumpspeicherwasserkraftwerk (Kavernenkraftwerk) in einer der größten künstlichen Höhlen der Welt errichtet. Zum Hochspeicherbecken führt eine verglaste Standseilbahn entlang einer großen Ablaufrohrleitung.

Eine besondere Attraktion für Kinder ist der Aquapark als maßstabgetreue Abbildung des Edersees mit Eder sowie vielfältigen unterhaltsamen und auch lehrreichen Wasserspielmöglichkeiten. Zahlreiche Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen und ein Wohnmobilplatz sowie Restaurants und Gaststätten ermöglichen den Besuchern einen angenehmen Aufenthalt, wobei die Gastronomie einen besonderen Wert auf regionaltypische Spezialitäten legt.

Der Edersee und seine umliegenden Bereiche bieten zahlreiche Aktivitätsmöglichkeiten in Form von Wassersportarten, Bootssport, Windsurfen, Tauchsport, Sportfischerei, Wanderradfahren, Inlineskating, Mountainbiken und vieles mehr.

An den zahlreichen ruhigen Stellen ist auch einfach nur Abschalten, Erholen und Naturerleben möglich. Neben diesen Freizeitaktivitäten ist aber auch die stille und naturbezogene Erholung in einem außergewöhnlichen Umfang möglich. Der Nationalpark Kellerwald-Edersee liegt in unmittelbarer Nähe.

Das gesamte Gemeindegebiet von Edertal hat weiterhin in allen Ortsteilen ein umfangreiches Netz an verschiedenen Attraktionen und Infrastruktureinrichtungen für Freizeit und Erholung.

Deutschland ist allgemein als Reiseland so beliebt wie nie zuvor. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland steigt stetig. Auch in den nächsten Jahren dürfte der positive Trend anhalten. Das ist auch für den Tourismus in Hessen und speziell auch am Edersee zu erwarten. Allerdings fehlt es rund um den Edersee an geeigneten zeitgemäßen Übernachtungsmöglichkeiten. Während der Tagestourismus weiter zunimmt stagnieren die Übernachtungszahlen.

Diesem Trend und dem wirtschaftlichen Potenzial, das in dieser allgemeinen Entwicklung zu mehr inländischen Tourismuszielen steckt, folgt die Gemeinde Edertal mit seiner bauleitplanerischen Weichenstellung. Mit der Ausweisung eines Ferienhausgebiets will die Gemeinde eine Einrichtung ermöglichen, die insbesondere auf neue und wechselnde Gäste in der Region setzt. Hier fehlen Kapazitäten außerhalb des Segments Hotel.

Die Halbinsel zwischen den beiden Ortsteilen Rehbach und Hemfurth stellt bereits einen touristischen Schwerpunkt dar. Hier befinden sich bereits verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Wochenendhausgebiete, Campingplätze, Wohnmobilstellplätze, Fagutop (ökologisch-forstliches Informationszentrum), Wanderwege, Parkplätze u.v.m., so dass sich das Gebiet mit seinen umgebenden vorhandenen Nutzungen wie das östlich angrenzende Wildparkgelände, der westlich angrenzende Kletterpark, das südsüdwestlich gelegene Strandbad von Rehbach mit Campingplatz und Segelhafen sowie dem im nordöstlichen Hangbereich des „Eschelberg“ in Funktion befindlichen Kletterpark als relativ stark touristisch geprägter Landschaftsbereich darstellt. Das geplante Ferienhausgebiet stellt hierzu eine sinnvolle und attraktive Ergänzung dar, zudem greifen hier Synergieeffekte mit den vorhandenen Einrichtungen. Die Ferienwohnungen und die Ferienhäuser sind im Gegensatz zu einem Wochenendplatz auf eine regelmäßig wechselnde Belegung ausgerichtet und entsprechen damit der aktuellen Nachfrage. Hiervon können insbesondere auch der Kletterpark und der Tierpark profitieren, da hierdurch regelmäßig neue potentielle Besucher ankommen. Aber auch die Gastronomie und sonstigen Einrichtungen im Ortsteil Rehbach können von den zusätzlichen Gästen profitieren. Damit dient die Planung auch der Sicherung der vorhandenen Einrichtungen und Angebote

2.2 Städtebauliches Konzept

Bei dem Ederseeheim handelt es sich um ein ehemaliges Erholungsheim des Bundessozialwerks. Es wurde nach längerem Leerstand von dem Frankenberger Unternehmen FingerHaus GmbH gekauft und in der Vergangenheit umfangreich saniert. In dem Gebäude wurden insgesamt 12 hochwertige Ferienwohnungen eingerichtet, welche mittlerweile in der Vermietung sind. Das Gesamtkonzept sieht in Ergänzung hierzu die Errichtung von bis zu 14 Ferienhäusern sowie einem zentralen Funktionsgebäudes vor. Diese sollen nordöstlich des Ederseeheims angeordnet werden.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands. Dieser soll soweit es die Topographie und andere Anforderungen und Zwangspunkte zulassen erhalten bleiben und die erforderlichen Baumfällungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die innere Erschließung für die neuen Ferienhäuser erfolgt über die seitliche, östliche Zuwegung mit einer der Topographie und den Höhenlinien angepassten Haupterschließung als wassergebundene Decke, circa 3,50m breit mit ungefähr 8-12% Gefälle. Als fußläufige Nebenerschließung dienen Querspangen die zu den Häusern führen, circa 1,5-2m breit. Die Ferienhäuser und die Nebenerschließung werden in Dreiergruppen auf einer Höhenlinie in verschiedenen abgestuften Ebenen angeordnet. Zusätzlich gibt es noch ein Empfangs- und Funktionsgebäude auf dem Niveau der Edersee „Auszeit“. Von hier wird noch eine direkte Fußwegebeziehung ins Tal als Treppen- und Rampenweg geplant. Diese Mittelachse dient auch als zentraler Verteiler für die gesamten Leitungstrassen von Strom, Medien, Regen- und Schmutzwasser sowie Frischwasser und Nahwärme. Vor den Häusern an den giebelseitigen Eingängen und den talseitigen Terrassen wird es kleine private Ruhebereiche geben. Neu gestaltete kleine Freiräume in der zentralen Achse laden als Begegnungs- und Kommunikationsbereiche bis zum Ufer-Radweg am Edersee ein und dienen als Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer. Vor der Auszeit und dem neuen Funktionsgebäude werden die KFZ-Stellplätze optimiert sowie Fahrradstellplätze geschaffen, die mit Ladestationen für E- Bikes und E- Autos ausgestattet werden. Die innere Versorgung der Ferienhauseanlage erfolgt mit kleinen elektrisch angetriebenen Allrad- Versorgungsfahrzeugen. Zur Erschließung gehören auch die mit den Behörden bereits abgestimmten drei Feuerwehraufstellflächen gemäß Brandschutzkonzept.

2.3 Gebäudeplanung

Für die circa 14 geplanten Ferienhäuser wird die Ausführung in Hybridkonstruktion geplant, um die Geländemodellierungen mit Auffüllungen und Abgrabungen möglichst gering zu halten und die Gebäude ins natürliche Gefälle einzubinden. Die Rückseite der Gebäude wird daher ebenso wie die Fundamentplatte in WU- Stahlbeton bis zur Fensterbrüstung in den Hang geschoben, talseits die Terrasse dafür geringfügig aufgeständert. Die restliche Konstruktion ist aus der bewährten FingerHaus-Holzfertigbauweise mit flachgeneigtem und begrüntem Satteldach. Die Häuser sind komplett individuell eingeschossig geplant und in drei Bereiche aufgeteilt. Im Zentrum ist der mittige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit vorgelagerter

Terrasse. Die zwei seitlichen Bereiche sind die Eingangsachse als Sanitär-, Technik- und Erschließungsbereich und auf der anderen Seite die Ruhe- und Schlafbereiche. Die innovative Hybridkonstruktion von FingerHaus ermöglicht nicht nur die Erfüllung der funktionalen und topographischen Anforderungen, sondern realisiert auch die Ziele des nachhaltigen Bauens in einer kompakten Gebäudestruktur. Die funktionale Ordnung des Gebäudes spiegelt sich in der Gestaltung der Fassade wider. Diese wird sich mit einer hinterlüfteten Holz- bzw. Plattenkonstruktion gut in die umgebende Natur einfügen. Zur lebendigen Vielfalt gehören auch die Fensterelemente, die vorgestellten Stahlbalkone sowie das noch festzulegende Farbkonzept. Das Funktionsgebäude ist aufgrund der Topographie unterkellert in WU- Beton. Das auf dem gleichen Niveau wie das Gebäude der Auszeit befindliche Erd- und Eingangsgeschoss wird auch mit der bewährten FingerHaus- Holzfertigbauweise mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Während der Keller verputzt wird, erhält das Erdgeschoss auch eine hinterlüftete Fassade. Im EG befindet sich der Empfang, das Büro, notwendige Sanitärräume und ein Gruppenraum für beispielsweise kleine Familienfeiern der Gäste und eine Terrasse. Im Kellergeschoss werden neben der Technik auch die Lager-, Wasch- und Versorgungsräume der Anlage untergebracht. Die angegliederte kleine Sauna kann von Gästen über einen Zeitraum gebucht werden. Das Gebäude kann vom Eingang über den Empfangsbereich, die Treppe in den Keller Richtung Edersee „durchwandert“ werden. So wird schon vom Funktionsgebäude aus das herrliche Panorama der Anlage und des Edersees mit vielfältigen Blickbeziehungen erlebbar. Der aktuelle Stand der Planung ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.



Innere Erschließung des Plangebiets und geplante Anordnung der Ferienhäuser (FingerHaus, Ingenieurbüro Grötcke und Partner, Februar 2024, unmaßstäblich).

2.4 Energie- und Technikkonzept

Die Ressourceneffizienz und eine nachhaltige Energienutzung spielen heutzutage eine immer größere Rolle. Der Einsatz natürlicher und erneuerbarer Energiequellen ist eine Schlüsseltechnologie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor. Die Beheizung der Gebäude erfolgt ausschließlich durch eine vor dem Funktionsgebäude platzierte Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät mit Steuerung im Keller und Nahwärmeleitungen zu den einzelnen Häusern. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. In den Ferienhäusern werden Übergabestationen installiert, um die Steuerung der Wohnungen zu

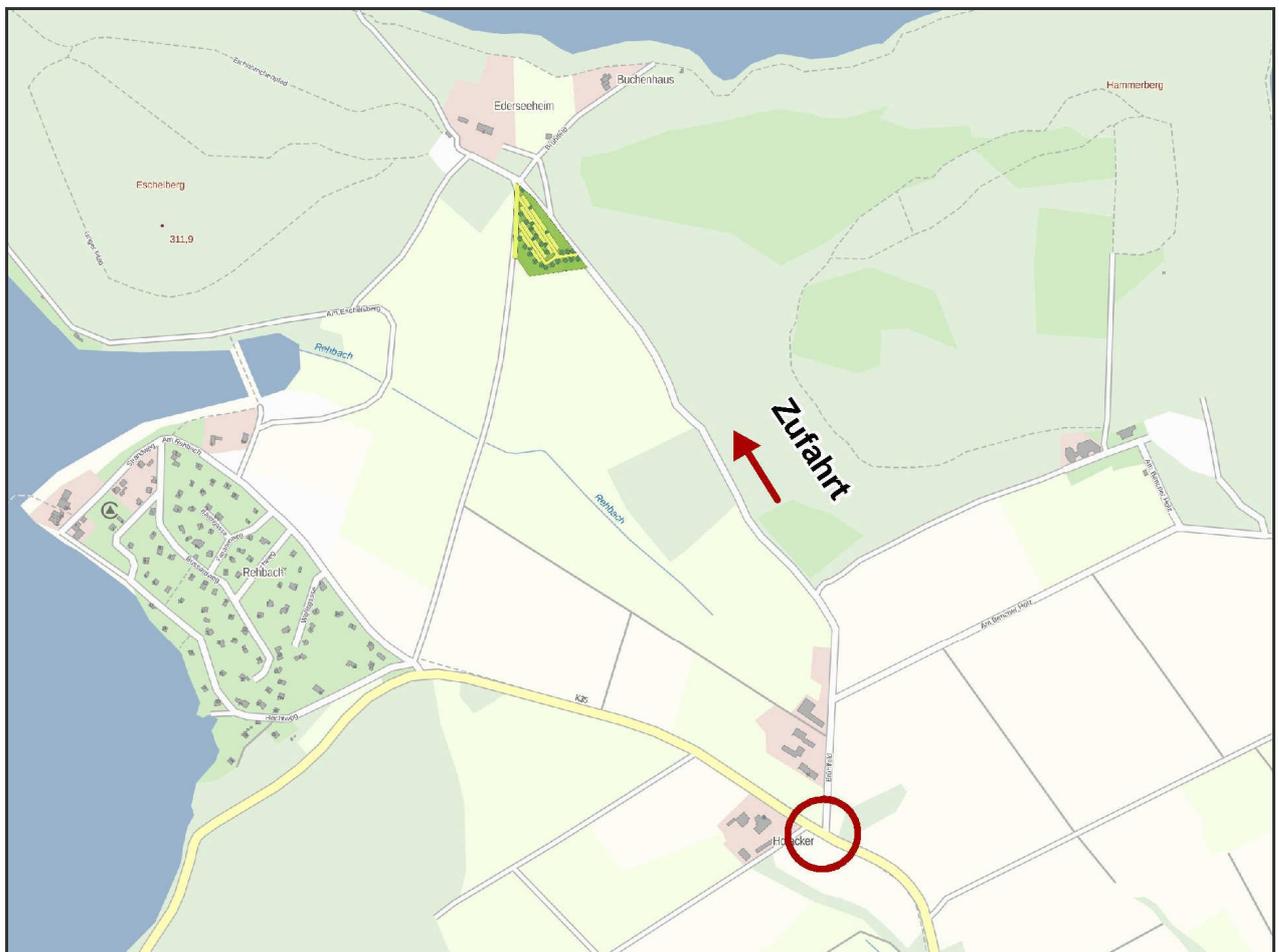
ermöglichen. Während das Regenwasser der gesamten Anlagen und Freiflächen mit Versickerung beziehungsweise Einleitung in den Edersee geplant wird, muss das Schmutzwasser über eine Pumpanlage an das bestehende Kanalsystem der Auszeit gefördert werden, um von hier in das öffentliche Kanalnetz zu entwässern. Die geplanten Gründächer aller Gebäude reduzieren das abzuleitende Regenwasser durch den berechneten Abflussbeiwert, ebenso die versickerungsfähig gestalteten Wege und Freiflächen. Strom, Wasser und Medienleitungen werden zentral vom Funktionsgebäude gesteuert und zu den Häusern verteilt.

2.5 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 35 und die Straße „Brühlfeld“. Über diese erfolgt auch die Zufahrt zum Tierpark und zum Kletterwald. Die frühere Abfahrt in Richtung Rehbach ist mittlerweile mit einer Schranke abgesperrt. Stattdessen wurde die Straße „Brühlfeld“ soweit ausgebaut, dass hierüber auch die Abfahrt erfolgen kann. Die Verkehrsmengenkarte weist für die K 35 in diesem Abschnitt eine Verkehrsmenge von DTV = 1.532 aus (2021). Eine aktuelle Zählung von HessenMobil im Oktober 2022 ergab eine DTV = 1.843 in der Ortslage Hemfurth. Für die Straße „Brühlfeld“ wurde eine DTV = 524 ermittelt. In Zusammenhang mit dem Bau der Ferienhäuser sind rund 25 bis 30 zusätzliche Fahrzeugbewegungen / Tag zu erwarten. Diese sind im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen vernachlässigbar. Speziell zu den Spitzenzeiten werden diese Fahrzeugbewegungen zudem überwiegend asynchron erfolgen, so dass diese keine messbaren Auswirkungen auf die Spitzenwerte zu diesen Zeiten haben werden.

Entlang der K 35 verläuft ein Radweg von Hemfurth nach Rehbach. Weiterhin ist das Plangebiet auch über das örtliche Wirtschaftswegenetz gut mit dem Fahrrad und auch zu Fuß zu erreichen.

Im Bereich der beiden Knotenpunkte der Straßen „Brühlfeld“ und „Am Rehbach“ (Zufahrt Campingplatz Rehbach) im Zuge der K 35 befindet sich jeweils eine Bushaltestelle. Diese werden von der Buslinie 515 sowie von einem Anrufsammeltaxi angeeignet.



Äußere Erschließung des Plangebiets (unmaßstäblich).

2.6 Brandschutz

Für das Vorhaben wurde bereits eine erste „Brandschutztechnische Stellungnahme“ erstellt. Gegenstand der Stellungnahme ist die Überprüfung und Darstellung der erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes. Insbesondere werden Maßnahmen für Zugänglichkeit, Flächen für die Feuerwehr sowie zur Löschwasserversorgung dargestellt und bewertet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vorhandenen Zuwegungen für die Nutzung für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensioniert sind. Durch die Anordnung von 3 Aufstellbereichen sind alle Bereiche des Ferienhausgebiets im Einsatzfall erreichbar. Die Löschwasserversorgung ist über eine bereits vorhandene Zisterne auf dem Gelände sichergestellt.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu erfüllen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Gemäß der Darstellungssystematik ist die Baufläche für das geplante Ferienhausgebiet zukünftig als ebenfalls „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Fremdenverkehr“ darzustellen. Inhaltlich entsprechen die übrigen Darstellungen im Plangebiet zwar der realen Nutzung, die räumliche Abgrenzung der einzelnen Nutzungen entspricht teilweise aber nicht der realen Abgrenzung. Daher werden im Zuge der Planänderung auch die Darstellungen im Bestand angepasst.

Auf der Grundlage dieser geplanten Änderung wird der Bebauungsplan dann formal auch das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllen.

Um der Maßgabe der Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung zu entsprechen ist in einem 2.Geltungsbereich zusätzlich die Darstellung von rund 1,1 ha der „Sonderbaufläche – Fremdenverkehr“ in Ortsteil Hemfurth zurückzunehmen. Ersatzweise wird die Fläche entsprechend der aktuellen Nutzung zukünftig als „Fläche für den Wald“ dargestellt. Die räumliche Abgrenzung des 2.Geltungsbereichs kann dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entnommen werden.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl das Ederseeheim als auch das geplante Ferienhausgebiet werden als Sonderbaugebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, allerdings mit jeweils unterschiedlicher Zweckbestimmung. Das Ferienhausgebiet wird auch als solches entsprechend § 10 (4) BauNVO festgesetzt. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das Ederseeheim wird mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnung und Beherbergung“ festgesetzt. Ferienwohnungen sind hier nicht als eigenständige Ferienhäuser zulässig sondern nur in entsprechenden Ferienwohngebäuden. Alternativ ist auch die Bewirtschaftung als Beherbergungsbetrieb zulässig. Die Festsetzung kann sowohl auf der Grundlage von § 10 als auch von § 11 BauNVO erfolgen. Die Aufzählung in § 10 BauNVO ist nicht abschließend. Die Formulierung bringt aber eindeutig zum Ausdruck, dass die Baugebiete gemäß § 10 BauNVO vor allem den verschiedenen Formen des Wohnens in der Freizeit dienen sollen. Diese Anforderung wird durch die vorliegende Regelung erfüllt.

Die Abgrenzung des Ferienhausgebiets orientiert sich an der aktuellen Planung und entspricht der Abweichungsentscheidung von den Zielen der Regionalplanung. In die Abgrenzung anderer Teilfläche werden alle baulichen geprägten Flächen des Ederseeheims einbezogen. Dies umfasst neben den eigentlichen Gebäuden auch die vorgelagerten Stellplätze und Zuwegungen und sonstigen befestigten Flächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Ferienhausgebiets wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Vielzahl von Festsetzungen klar geregelt und beschränkt. Dies umfasst vor allem die Anzahl der zulässigen Ferienhäuser, deren jeweilige

Grundfläche und die zulässige Höhenentwicklung. Ein ähnlicher Regelungsumfang gilt auch für den Bereich des Ederseeheims, wobei dieser etwas anderes gefasst wird.

4.3 Bauweise und Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird sichergestellt, dass ein Mindestabstand zu den benachbarten Flächen, insbesondere der Gehölze und dem Radweg, eingehalten werden. Weiterhin wird damit klar gestellt, dass im Bereich südlich des Ederseeheims kein zusätzliches Gebäude zulässig ist. Allgemein wird eine „offene“ Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hangparallel zu errichten. Dies dient zusammen mit der Festsetzung der Dachformen und der zulässigen Dachneigung der landschaftlichen Einbindung.

4.4 Grünfläche und Grundstücksfreiflächen

Der Bereich nördlich des Ederseeheims soll von Bebauung freigehalten werden und wird dementsprechend als Grünfläche festgesetzt. Die prägenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung und Befestigung der Grundstücksfreiflächen.

4.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt.

5. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

5.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Mit der Planung ist in erster Linie eine Inanspruchnahme einer Grünlandfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen mit einem parkähnlichen Charakter verbunden. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden möglichst gering gehalten. Insbesondere die vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sollen soweit möglich erhalten bleiben. Dennoch werden die Eingriffe zu einer nachhaltigen Veränderung auf den betreffenden Flächen führen, wobei die baulichen Eingriffe und die damit verbundene Versiegelung die wesentlichen Änderungen bewirken werden. Aufgrund der exponierten Lage ist daher auch ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu legen.

In die Betrachtung der Umweltauswirkungen sind somit die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt einzubeziehen. Für die Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna sind eine aktuelle Biotopkartierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. In den Untersuchungsumfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien einzubeziehen. Weiterhin sind mögliche Haselmaus-Vorkommen zu untersuchen. Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Umweltbericht werden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung sieht Maßnahmen zur Eingrünung, der Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Gehölze und sonstige Festsetzungen zur Freiflächengestaltung vor. Die geplanten baulichen Maßnahmen und Eingriffe werden auf ein mit dem Planungsziel vereinbares Mindestmaß beschränkt. Diese Maßnahmen werden allerdings nicht für einen vollständigen Ausgleich der zulässigen Eingriffe gemäß Kompensationsverordnung ausreichen. Der Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits soll über die Zuordnung externer Biotopwertpunkte erfolgen.