



# Nationalparkgemeinde Edertal

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“**

Ortsteil Edersee

**Stand: 11.03.2024**

# Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

## **Inhaltsverzeichnis:**

1.	Anlass der Planung und Lage des Plangebietes	3
2.	Gegenwärtiges Planungsrecht	4
2.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3	BEBAUUNGSPLAN	5
3.	Verfahren	6
4.	Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.	Verkehrliche Erschließung	11
6.	Natur- und Landschaft	11
6.1	UMWELTBERICHT	11
6.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	11
6.3	ARTENSCHUTZPRÜFUNG	11
6.4	SCHUTZGEBIET NACH WASSERHAUHALTSGESETZ	16
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
7.1	WASSERVERSORGUNG	16
7.2	ABWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSER	16
7.3	TELEKOMMUNIKATION	16
7.4	STROM	16
7.5	ABFALL	17
8.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	17
8.1	ALTLASTFLÄCHEN (ALTLASTEN ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE)	17
8.2	BODENSCHUTZ	17
8.3	DENKMALSCHUTZ	17
8.4	GRUNDWASSERSCHUTZ	17
8.5	KAMPFMITTEL	18
8.6	LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ	18
9.	Finanzielle Auswirkung der Planung	18
10.	Maßnahmen der Bodenordnung	18
11.	Verfahrensschritte	18

## **Anlagen:**

- 1.) Artenschutzrechtlicher - Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann Februar 2024

## **1. Anlass der Planung und Lage des Plangebietes**

Durch die Chaletdorf Edersee Immobilien GmbH ist im Ortsteil Edersee die Entwicklung eines Chaletdorfes vorgesehen. Der Investor beabsichtigt, auf mehreren Teilflächen der Gemarkung Hemfurth, Flur 2, Flurstücke 20/1, 2/1 teilweise, 22/35 sowie 36/1 teilweise, hochwertige Ferienhäuser zu errichten. Um den gehobenen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden, ist des Weiteren die Errichtung einer Restauration geplant. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung der Ferienhäuser durch private Erschließungswege sichergestellt. Zur technischen Unterhaltung der Ferienhaussiedlung wird in einem weiteren Bereich die Festsetzung einer Fläche für Lager, Büro und einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Ein sich innerhalb der Planungsfläche befindlicher Wald wird erhalten und bauleitplanerisch gesichert. Darüber hinaus ist eine weitere große Fläche als Grünfläche mit Anpflanzungen vorgesehen. Als Abgrenzung der Baufläche zur Offenlandlage wird ebenfalls ein Gehölzstreifen festgesetzt.

Mit dem Vorhaben wird beabsichtigt, den Tourismus in der Erlebnisregion Edersee und die damit verbundene Erholungsfunktion auszubauen und zu fördern, um weiterhin das touristische Potential der Region zu unterstützen und zu stärken.

Das künftige Chaletdorf Edersee befindet sich im südlichen Anschluss an den Ortsteil Edersee der Nationalparkgemeinde Edertal. Der Ortsteil Edersee hat sich südlich der Edertalsperre entwickelt und wächst mittlerweile in Richtung Süden weiter. Der Standort ist vom nächstgelegenen Mittelzentrum (Stadt Bad Wildungen) rund 12 km entfernt. Hemfurth-Edersee wird überregional über die südöstlich von Bad Wildungen liegende Bundesautobahn Nr. 49, die Bundesstraße B 253 und B 485 erschlossen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet von seiner mäßigen Hanglage zwischen den bebauten Ortslagen Hemfurth und Edersee und liegt im Übergang zur freien, von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Landschaft. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein großer Parkplatz für den Edersee, nach Norden schließt ein Wohngebiet mit Gebäuden und Gartenflächen an. Zudem erfolgt südlich des Plangebietes eine Nutzung für Adventure Golf und ein weiteres Ferienhausgebiet wurde bereits gebaut. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet, welches erhalten bleibt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Feldweg, welcher derzeit zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt wird.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 34.224 m<sup>2</sup> wobei 19.493 m<sup>2</sup> auf die eigentliche Nutzung des Chaletdorf-Edersee entfallen.

Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, Besonnungslage, räumliche Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und naturräumliche Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nutzung handelt, die den Grundsätzen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zuzuordnen ist. Weiterhin kann die Zuständigkeit des Vorhabens noch über § 30 BauGB begründet werden, da die verfahrensgegenständliche Fläche gegenwärtig kein Bestandteil eines räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist.

Um die Absichten des Vorhabenträgers umzusetzen, ist die Art der Bodennutzung planungsrechtlich anzupassen. Hierfür hat die Nationalparkgemeinde Edertal auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der jeweiligen Landesgesetze. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.03.2023 den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensräume zu schützen und zu entwickeln.

Mit dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages soll der Gemeinde die Möglichkeit der Steuerung der Baumaßnahme ermöglicht werden.

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sollen an den Investor veräußert werden. Somit ist die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit gegeben.

## **2. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **2.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest.

Der Begründung zum Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an den Ortsrändern unabhängig von Nutzungseignung erfolgt, wenngleich diese Flächen weder als Restflächen zu betrachten, noch disponibel sind.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird innerhalb der Vorbehaltsgebietsflächen für Landwirtschaft der touristischen Infrastruktur in Form eines Ferien-Chaletdorf Vorrang gegenüber der Landwirtschaft gegeben. Der Erhalt der Infrastruktur soll positive Auswirkungen auf das

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

touristische Angebot in der Nationalparkgemeinde Edertal, auf die Gesundheit und auf die Qualität der Naherholung erzielen.

Zusätzlich sind die verfahrensgegenständlichen Flächen von Flächen für ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ überlagert.

Die Grundsätze zu den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ führen aus, dass „die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen dienen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Weiterhin wird in Grundsatz 2 ausgeführt, dass „innerhalb der Gebiete für besondere Klimafunktionen Flächen nur dann für Bebauung [...] oder andere Klimabeeinflussende Vorhaben in Anspruch genommen werden können, wenn in geeigneter fachlich-methodischer Weise -z.B. im Rahmen der Landschaftsplanung – nachgewiesen ist, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen entstehen.“

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes hat die Nationalparkgemeinde Edertal diese Fläche bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Demnach erfolgte ein Nachweis, dass keine nachteiligen erheblichen klimatischen Auswirkungen mit einer Bebauung der Fläche verbunden sind.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Nationalparkgemeinde Edertal wurde am 20.07.2006 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für die verfahrensgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dar. Die Ausweisung von „Sondergebieten“ mit den Zweckbestimmungen „Ferienhäuser und Ferienapartments“, „Gaststättenbetrieb“ und „Betriebshof, Betriebsleiterwohnung und Büro/Verwaltung“ kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Dem in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verankerten Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

### **2.3 Bebauungsplan**

Das Grundstück befindet sich in seinen wesentlichen Teilen im Außenbereich. Um die jetzt vorgesehenen Maßnahmen planungsrechtlich umsetzen bzw. absichern zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **3. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die eigentliche, zu entwickelnde Chaletdorf-Fläche, beträgt 19.493 m<sup>2</sup>. Weitere Flächen, wie ein bestehender Wald, werden entsprechend ihrer Realnutzung unverändert in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chaletdorf Edersee“ wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (Anlage 1) aufgestellt. Als Ergebnis kann eine Betroffenheit des Schutzguts Tier (Feldlerche) festgestellt werden. Um eine Betroffenheit für die Feldlerche nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen zu Vermeidung und zum Ausgleich benannt worden, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verpflichtend umgesetzt werden müssen. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Parallel wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB erarbeitet, der vor dem Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Nationalparkgemeinde Edertal zu beschließen ist.

### **4. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans „Chaletdorf Edersee“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung flächig gekennzeichnet und festgesetzt.

Von der Aufstellung sind im wesentlichen Flächen des Flurstücks Gemarkung Hemfurth, Flur 2, Flurstücke 20/1, 2/1 teilweise, 22/35 sowie 36/1 teilweise in einer Größe von ca. 34.224 m<sup>2</sup> betroffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der beschriebenen Nutzung zu schaffen, ist es im Wesentlichen notwendig, drei sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festzusetzen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll somit der, den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprechenden, konkreten Nutzungsart übereinstimmen. Durch die Aufzählung der Nutzungen und der Abgrenzung dreier Gebietstypen soll dem Vorhabenträger eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden, die bei der Planumsetzung eine gewisse Flexibilität sicherstellen.

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Eine konkretisierte Festsetzung wird auch getroffen, um die Realisierungsverpflichtung (Durchführungsvertrag) des Vorhabenträgers eindeutig bestimmen zu können.

### **sonstiges Sondergebiet 1, gem. § 11 BauNVO**

#### **Zweckbestimmung: Ferienhäuser und Ferienapartments**

Zulässig sind:

1. Ferienhäuser und Ferienapartments
2. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (Stellplätze, Spiel- und Sportflächen, Betriebsgebäude)

### **sonstiges Sondergebiet 2, gem. § 11 BauNVO**

#### **Zweckbestimmung: Gaststättenbetrieb**

Zulässig sind:

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

### **sonstiges Sondergebiet 3, gem. § 11 BauNVO**

#### **Zweckbestimmung: Betriebshof, Betriebsleiterwohnung und Büro/Verwaltung**

Zulässig sind:

1. Betriebshof, Lagerhalle für Wartung und Abstellen von, für das Chaletdorf notwendige, Versorgungsmaterialien/-geräten
2. eine Wohnung bis max. 65 m<sup>2</sup> für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Chaletdorf und Gaststättenbetrieb zugeordnet sind.
3. Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem Chaletdorf und Gaststättenbetrieb zugeordnet sind.

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Anlage von Stellplätzen im Verfahrensgebiet gesichert. Um den fließenden Verkehr von einem Teil der Ferienhäuser fernzuhalten, sind diese nur über festgesetzte Fußwege zu erreichen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Spielraum zur Stellung der Baukörper erlaubt. Darüber hinaus erfolgt die Erschließung über die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße mit Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße.

Mit Blick auf die geplanten Bauvorhaben ergibt sich nachfolgendes Maß der Nutzung für alle drei Sondergebietstypen:

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Die zulässigerweise versiegelbare Grundfläche, gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ), wird in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Orientierungswerte (§ 17 BauNVO) mit 0,4 festgelegt. Entsprechend der 2-geschossigen Bauweise wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Vorgabe der offenen Bauweise unterstreicht den Einzelhauscharakter.

Die maximale Gebäudehöhe von der Oberkante des zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme vorhandenen (=natürlichen/unveränderten) Geländeniveaus wird auf 8,0 m bis zur First begrenzt. Hierdurch wird auch ein ungewollter Bruch in der Siedlungsstruktur zur benachbarten Wohnbebauung vermieden.

Entsprechend der Realnutzung wird der bestehende Wald im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes festgesetzt:

### **Flächen für Wald**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Darüber hinaus ist eine weitere große Fläche als Grünfläche mit Anpflanzungen vorgesehen. Als Abgrenzung der Baufläche zur Offenlandlage wird ebenfalls ein Gehölzstreifen festgesetzt.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)

Umgrenzung von Grundstücksflächen, die zur Herbeiführung eines geschlossenen Feldgehölzsaumes zwingend in dichtem Besatz mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen sind.

Im Hinblick auf eine naturnahe touristische Nutzung und dem Erhalt einer naturnahen Erholungsfunktion, sowie zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten nachfolgende generelle Festsetzung für nichtüberbaubare und nicht für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzte Flächen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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. 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.

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

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

Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*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*)  
Kornellkirsche (*Cornus mas*)

Groß- und kleinkronige, heimische, hochstämmige Obst- und Laubbäume, Stammumfang (SW) 12-14 cm, sind im Wechsel aus folgenden Sorten herzustellen und mit einer Verankerung (Baumpfähle) zu versehen und auf Dauer zu unterhalten:

Felsenahorn (*Acer monspessulanum*)  
Zerreiche (*Quercus cerris*)  
Esskastanie (*Castanea sativa*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucubaria*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
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.

### **Gestaltungsvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 3 i.Vm. § 1 Nr.1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlage erlassen.

Nachfolgende Gestaltungsmerkmale werden analog zu den konkreten Planungsabsichten per Satzung festgesetzt:

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

„**Gestaltungssatzung**“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §81 HBO)

#### **Dachgestaltung**

In den Sondergebieten sind zulässig:

- Sattel- oder Pultdächer,
- Flachdach

Die Dacheindeckung ist mit Tonziegeln in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen.

Dachbegrünungen sind zulässig. Blechdächer in gleichen Farbtönen sind ebenfalls zulässig.

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

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

#### **Fassaden**

Die Fassadenflächen sind als Holz- oder Blechverkleidung, mineralischem Putz, Naturstein oder Fassadenplatten auszuführen.

#### **Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen an den Gebäuden ist nur an den Schank- und Speisewirtschaften und am Rezeptionsgebäude in einer Fläche bis max. 10 m<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.

#### **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 privaten Verkehrsflächen, auf den Flächen des SO III-Gebiets und der Fahrbahnen der Grundstückszufahrten in den Bereichen SO I und SO II in einer Tiefe von bis zu 25 m ab Nutzungsgrenze 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.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Die vorhandenen Erschließungsstraßen im jetzigen Ausbauzustand sind qualitativ und quantitativ für den geringfügig erhöhten Bedarf ausreichend.

Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung der einzelnen Häuser durch die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße oder durch private Gehwege gesichert.

Die Anlage einer Stellplatzfläche sorgt für eine ausreichende Anzahl an KFZ-Stellflächen. Die Festsetzung der endgültig benötigten Stellplätze wird im Rahmen der notwendigen Genehmigungsplanung nachgewiesen.

## **6. Natur- und Landschaft**

### **6.1 Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **6.3 Artenschutzprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chaletdorf Edersee“ wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (Anlage 1) aufgestellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch den Investor ist im Ortsteil Edersee die Entwicklung eines Chaletdorfes vorgesehen. Zur Realisierung des Vorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB notwendig.

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Relevante Wirkfaktoren durch das Vorhaben sind die Flächeninanspruchnahme und die Beanspruchung der anstehenden Biotopstrukturen. Hier sind insbesondere Ackerflächen sowie Saumstrukturen zu nennen. Der Waldbestand im Plangebiet wird erhalten bleiben und durch Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes ergänzt.

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2022 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Diese erbrachte den Nachweis von einem Feldlerchenbrutverdacht innerhalb des Plangebietes.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die Vermeidungsmaßnahme V 1 und die Ausgleichsmaßnahme ACEF1 umgesetzt werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **V 1 – Vermeidungsmaßnahme Feldlerche**

Eine baubedingte Betroffenheit der Feldlerche gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Baufeldfreimachung kann durch folgende Vermeidungsmaßnahme vermieden werden:

Der Beginn der Bauarbeiten muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1.10. und 28.02. erfolgen und innerhalb der Brutzeit kontinuierlich und ohne größere Unterbrechungen fortgesetzt werden. Somit ist gewährleistet, dass sich die Brutvögel nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ansiedeln, sondern auf gleichwertige Flächen in der Umgebung ausweichen können.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Brutperiode nicht durchführbar sein oder die Arbeiten nach längerer Unterbrechung (mehr als eine Woche) innerhalb der Brutzeit wieder aufgenommen werden, so ist vor Baubeginn eine Kontrolle der Arbeitsflächen und Zuwegungen durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Bauarbeiten dürfen lediglich in den Bereichen begonnen werden, in welchen zum Zeitpunkt des geplanten Baubeginns keine Brutvögel angetroffen werden. Werden besetzte Nist-/Brutstätten angetroffen (deren Standorte jährlich und seltener auch innerhalb einer Brutzeit wechseln können), so ist in diesen Bereichen die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb Brut- und Aufzuchtzeit zu verschieben, um das Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Baubetrieb zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme wird eine baubedingte Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG nicht erwartet.

### **ACEF 1 – Ausgleichsmaßnahme Feldlerche**

Aufgrund ihres Brutverdachts im Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass ohne artspezifische Maßnahmen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche unmittelbar zerstört werden könnte. Daher ist diese Fortpflanzungsstätte im Rahmen artspezifischer geeigneter CEF-Maßnahmen (CEF= Continuous Ecological Function)

mindestens gleichwertig wiederherzustellen. Wichtig ist hierbei, dass diese nur als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtlich wirksam sind, also sofort nach der Sicherung der Flächen im Vorfeld der Planungsumsetzung realisiert werden müssen.

Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme für max. ein betroffenes Revier der Feldlerche ist vorgesehen, durch Extensivierungsmaßnahmen auf ackerbaulich genutzten Flächen eine Aufwertung zu erreichen, die es den betroffenen Individuen erlaubt, ihren Lebensraum dorthin zu verlagern.

### **Voraussetzungen für die Eignung der Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Voraussetzungen ergeben sich für die Eignung einer Ausgleichsmaßnahme

- Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen (500 m zu stark befahrenen Straßen).
- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, keine Nähe zu Waldrändern oder dichten Vertikalkulissen (Entfernungen von min. 50 m zu Einzelbäumen, min. 100 m zu Gebäuden, min. 120 m zu Baumreihen und Feldgehölze (1-3 ha), min. 160 m zu geschlossene Gehölzkulissen und min. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen)
- Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen, im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt (Ortstreue).
- Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten Wegen (Störung und erhöhtes Prädationsrisiko).

### **Erforderliche Flächengröße**

Der Maßnahmenbedarf pro Feldlerchenpaar ist mindestens im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung anzunehmen. Da es sich lediglich um einen Brutverdacht handelt, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg eine Flächengröße von etwa 500 m<sup>2</sup> ausreichend.

### **Art der Ausgleichsmaßnahme**

In Bezug auf die Feldlerche hat sich vor allem eine Maßnahme in der Praxis bewährt, nämlich die lineare Anlage von Blühstreifen und daran angrenzende Schwarzbrachestreifen, innerhalb oder entlang von landwirtschaftlichen Kulturen.

Für die Streifen ist eine Aufteilung vorgesehen, da die Blühstreifen als insektenreiches sowie Deckung spendendes Habitat dienen und die offenbodenartigen Schwarzbracheflächen als Nahrungshabitat (z.B. Insektensuche aus angrenzenden Blütenpflanzen) fungieren. Als ergänzende Maßnahme sind Lerchenfenster im Getreidebestand anzulegen.

Nachfolgende Bestimmungen sind bei Umsetzung der Maßnahmen zu beachten:

### **Blüh- und Schwarzbrachestreifen**

- Blühstreifen mit einer Breite von mind. 5 und i.d.R. bis zu 10 m (max. 20 m).
- Angrenzende Schwarzbrache mit einer Breite von 3 m.
- Anlage bevorzugt entlang von Graswegen oder entlang der Schlaggrenzen.
- Unterschiedliche Blühstreifen müssen mind. 200 m voneinander entfernt sein.
- Generell ungeeignet zur Anlage von Blüh- und Schwarzbrachestreifen sind beschattete und dauerhaft nasse Standorte. Außerdem sollten die ausgewählten Flächen frei von mehrjährigen

## Bebauungsplan Nr. 9 „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee

Problemarten wie z. B. Ackerkratzdistel oder Quecke sein. Je breiter die Blühstreifen sind, desto mehr Schutz bieten sie vor Prädatoren.

### Umsetzung (Blühstreifen)

#### *Allgemein*

- Das Saatgut muss aus Wildpflanzen bestehen.
- Möglichst artenreiche Mischung verwenden.
- Reine Saatgutmenge je nach Mischung und in Abhängigkeit vom Standort bzw. der Bonität des Bodens ca. 4-7 kg pro ha.
- Um Entmischung zu vermeiden und für gleichmäßige Ausbringung zu sorgen, wird das Strecken des Saatgutes mittels Füllstoff (z.B. Sojaschrot) auf ca. 100 kg pro ha empfohlen.
- Eine Nutzung des Aufwuchses ist nicht erlaubt, Pflegeschnitte sind durchzuführen, um vielfältige Strukturen zu entwickeln und Blühaspekte zu verlängern.
- Pflegeschnitte erfolgen alternierend i.d.R. auf 50 % der Fläche und dürfen bei abweichendem Verhältnis 70 % jedes Blühstreifens nicht überschreiten.
- Die Maßnahmenflächen kann alle vier Jahre umgebrochen und neu eingesät werden. Dies dient, sofern nötig, der Aufrechterhaltung eines lückigen Bestandes und beugt Dominanzen einzelner Arten vor.

#### *Anlagejahr (Jahr der Aussaat):*

- Der Maßnahmenstreifen wird längs in zwei gleich große Hälften geteilt.
- Die Ansaat erfolgt lückig bis spätestens 30. April. In Regionen mit starker Frühjahrstrockenheit bis Mitte April.
- In dieser Hinsicht sind auch Herbstsaatsaaten möglich (August bis Mitte September), wobei auf einjährige und frostempfindliche Kulturarten zu verzichten ist.
- Die Ansaat kann mit Drillmaschinen erfolgen, wobei die Samen nur oberflächlich aufgebracht werden dürfen („aufrieseln“), da es sich um viele Lichtkeimer handelt.
- Ein optimaler Bodenschluss wird durch ein flächiges Anwalzen der Ansaaten gewährleistet. Entwicklungspflege (1. Jahr nach Aussaat):
- In der Etablierungsphase der Bestände müssen einjährige Ruderalarten vor Samenreife in mind. 15 cm Höhe (Richtwert 20 cm) gemulcht oder geschlegelt werden.
- Der erste Pflegeschnitt im 1. Jahr nach der Anlage erfolgt somit ab dem 10. Juli.
- Das jeweils anfallende Mahdgut wird nicht genutzt und kann auf den Flächen verbleiben.
- Sofern eine Herbstsaat erfolgt ist, kann ein erster Pflegeschnitt bereits im Frühjahr des 1. Jahres nötig sein. Folgepflege (ab dem 2. Jahr nach Aussaat):
- Ein erster Mulchschnitt wird auf Flächen mit hoher Biomasseproduktion im ausgehenden Winter und bis spätestens Mitte März hälftig durchgeführt.
- Während der Vegetationsperiode erfolgt das Mähen/Schlegeln abschnittsweise(hälftig).
- Der zweite Mulchschnitt erfolgt hälftig ab 10. Juli mit einer Schnitthöhe von mind. 15 cm.

### Umsetzung (Schwarzbrachstreifen)

#### *Allgemein:*

- Die bis zu 3 m breiten Streifen grenzen unmittelbar an die o. a. Blühstreifen an.
- Sie dienen der Feldlerche während der Brutzeit (Mitte/Ende März bis Ende Mai) als nicht oder schütter bewachsenes Nahrungshabitat.
- Auch auf den Flächen der Schwarzbrache ist jeglicher Düngemittel- und Pestizideinsatz zu unterlassen.

### *Hinweise zur Unterhaltungspflege (ab Anlagejahr):*

- Die Flächen werden nicht eingesät.
- Stattdessen ist der aufkommende Pflanzenbewuchs kontinuierlich, alle drei bis vier Wochen, mittels Grubber, Egge o. Bodenfräse zu entfernen.

### **Felderchenfenster**

etwa 2-3 Fenster je Hektar. Mindestens 25 (-50) m Abstand zum Ackerrand und mind. 2 m zur Fahrgasse

### Umsetzung:

- Die Größe der Fenster von je 20 m<sup>2</sup> ist durch Stillstand der Aussaatmaschine während der Saatbestellung des Ackers zu gewährleisten.

### **Sensibilitätszeiträume**

Bearbeitung der Maßnahmenflächen unter Berücksichtigung der Brutzeit. Folglich keine Bearbeitung der Flächen im Zeitraum von Ende März bis Ende Mai. (Ausgenommen ist die Ansaat bis Mitte April).

### **Konkrete Ausgleichsflächenbeschreibung**

Die Ausgleichsmaßnahme ist auf einer 500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Hemfurth, Flur 8, Flurstück 14 vorgesehen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 480 m, wobei die gesamte Offenlandschaft zwischen den beiden Flächen von Feldlerchen genutzt wird.

Auf einem etwa 10 m breiten und 50 m langen Streifen ist die Anlage von Blüh- und Schwarzbrachestreifen vorgesehen. Dazu ist der Streifen längsseitig in einen etwa 7 m breiten Blühstreifen und einen 3 m breiten Schwarzbrachestreifen aufzuteilen und während der Brutsaison zu erhalten. Für den Blühstreifen wird eine Ansaat mit Göttinger Mischung seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg empfohlen. Es gelten ansonsten die in Kap. 8.2.3 genannten Hinweise zur Umsetzung der Maßnahme.

### Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chaletdorf Edersee“ Ortsteil Hemfurth-Edersee löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und unter Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### **6.4 Schutzgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz**

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete beeinträchtigt. Die gesamte Nationalparkgemeinde Edertal ist als Heilquellenschutzgebiet (HSG Bad Wildungen Zone IV) ausgewiesen. Das Gemeindegebiet liegt im größten zusammenhängenden Heilquellenschutzgebiet Hessens. Die entsprechenden Verordnungsinhalte vom 22.06.1977 sind bei der Planung zu berücksichtigen.

WSG-ID	635-139
Zone	Quantitative Schutzzone D Quantitative Schutzzone IV
Kurzname	alt-HQS Bad Wildungen
Art	Heilquellenschutzgebiet
Status	Festgesetzt

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die qualitative wie quantitative Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Wasserverteilungsnetz der Nationalparkgemeinde Edertal.

Die Löschwasserversorgung kann aus dem Versorgungsnetz der Nationalparkgemeinde Edertal zur Verfügung gestellt werden.

### **7.2 Abwasser / Niederschlagswasser**

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem. Unbelastetes Niederschlagswasser kann nach wasserrechtlicher Genehmigung durch die untere Wasserbehörde versickern. Eine Einleitung in ein Fließgewässer ist nicht möglich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Regenwasser abzuleiten.

### **7.3 Telekommunikation**

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation ist die Verlegung neuer Infrastruktur erforderlich. Die Verlegung der Versorgungsleitung hat unterirdisch zu erfolgen.

### **7.4 Strom**

Die notwendige Stromversorgung des Plangebietes kann durch Netzerweiterung und gegebenenfalls Verstärkung erfolgen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Strom ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Verlegung der Versorgungsleitung hat unterirdisch zu erfolgen.

### **7.5 Abfall**

Die Abfallentsorgung muss gemäß den Bestimmungen des Abfallrechts der Nationalparkgemeinde Edertal bzw. des Landkreises Waldeck-Frankenberg erfolgen.

## **8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Altlastflächen (Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle)**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderung der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **8.2 Bodenschutz**

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten. Auf die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.

### **8.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **8.4 Grundwasserschutz**

Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des § 62 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

(AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i.V.m. § 40 AwSV dem Fachdezernat Wasser und Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg anzuzeigen.

### **8.5 Kampfmittel**

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

### **8.6 Lärm- und Immissionsschutz**

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

## **9. Finanzielle Auswirkung der Planung**

Die Planung löst keine finanziellen Auswirkungen für die Nationalparkgemeinde Edertal aus.

## **10. Maßnahmen der Bodenordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chaletdorf-Edertal“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

## **11. Verfahrensschritte**

Aufstellungsbeschluss am 02.03.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_.

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_.