



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Edertal

Bahnhofstr. 25

34549 Edertal



PLANUNG · ANALYSEN · GUTACHTEN

UMWELTKOMMUNIKATION

EINGEGANGEN AM 06. DEZ. 2024

ORXETALSTRASSE 9

35104 LFS.-DALWIGKSTHAL

TEL 06454/9119-79 FAX -80

Geschäftszeichen 21/2L - 93d 30/09 b-22310

Dokument-Nr.

Bearbeiter/in

Durchwahl 0561 106-

Fax 0611 32764 -

E-Mail @rpks.hessen.de

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Planungsbüro Bioline

Ihre Nachricht 05.11.2024

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 06.12.2024

### **Bauleitplanung der Gemeinde Edertal, Ott Hemfurth Aufstellung des Bebauungsplanes „Urlaubsquartier Edersee“**

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von rd. 3,1 ha die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 56 Ferienhäuser und insgesamt rd. 88 Ferienwohnungen geschaffen werden.

Im rechtskräftige Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Teil einer größeren Sonderbaufläche für den Fremdenverkehr festgesetzt. Die Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan hat eine Gesamtgröße von rd. 11,5 ha.

Seit 2022 wurden mit den Bebauungsplänen „Adventure Golfanlage“ und „Ferienresort Edersee“ bereits zwei Teilbereiche mit einem Umgriff von 1,9 ha entwickelt. Weiterhin lag der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Chaletdorf Edersee“ mit rd. 3,4 ha zur Beteiligung vor. Bereits in diesem Verfahren wurden erhebliche regionalplanerische Bedenken gegen eine Entwicklung vorgetragen. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind die hier aufgeführten Planungen kumulativ zu betrachten.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.



Aufgrund der sich bei der Prüfung ergebene Anzahl von insgesamt 165 geplanten Ferienwohnungen und einer geschätzten Anzahl von ca. 500 Betten<sup>1</sup> ist für die Planung zu prüfen, ob eine Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Satz 2 Nr. 15 Raumordnungsverordnung (RoV) durchzuführen ist. Sollten Sie ein solches nicht beantragen, sind Sie gehalten, dies der Oberen Landesplanungsbehörde anzuzeigen. Die Entscheidung darüber, ob einer Raumverträglichkeitsprüfung notwendig ist, erfolgt sodann von Amts wegen.

In der Raumverträglichkeitsprüfung (RaumVP) werden die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten geprüft. Im Rahmen dessen erfolgt die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie anderer raumbedeutsamer Planungen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) überwiegend als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, festgelegt.

Mit der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung und der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft von 1,9 ha bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegenüber der Planung.

Ebenso ergibt sich mit dem Ferienhausgebiet ein aus siedlungsplanerischer Sicht unerwünschte Entwicklung ohne städtebaulicher Zuordnung zum Siedlungszusammenhang und deren Infrastrukturen. Bei diesem Zielkonflikt wäre der geplante Standort auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Fernblick, die Ökologie, der Ausgrenzung aus der frei betretbaren Landschaft, der Erhöhung der Nutzungsintensität und der Belastung des Landschaftshaushalts nur nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung zuzulassen. Insofern ist insbesondere das deutlich höhere Maß der baulichen Nutzung, gerade wegen der exponierten Hanglage ausführlicher abzuwägen.

Als Bewertungsgrundlage wäre in Ergänzung zu den momentanen Ausführungen eine ausführliche Darlegung der Gesamtkonzeption notwendig. Neben der geplanten Versorgungsinfrastruktur für das Sondergebiet, die auch Grundlage für die Anwendung des in Kap. 3.1.4 genannten Ziel 2 ist, wären auch die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung des Projektes zu ermitteln und zu bewerten. Dies insbesondere aufgrund der schon jetzt problematischen Verkehrssituation vor Ort.

---

<sup>1</sup> Berechnung 3 Betten je Wohnung; 264 Betten (Urlaubsquartier Edersee); 60 (Ferienresort Edersee); 150+(5 Mehrfamilienhäuser Chaletdorf Edersee) – Information tlw. aus dem Ratsinformationssystem)

Insgesamt bestehen wegen der o.g. Ausführungen erhebliche regionalplanerische Bedenken gegenüber der Planung. Momentan ist die Planung nicht mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans vereinbar.

Vor dem Hintergrund des in Aufstellung befindlichen Regionalplans und der im Entwurf vorgesehenen Festlegung eines Ferienhausgebietes Planung empfehlen wir die Planung zum jetzigen Zeitpunkt zurückzustellen. Für eine weitergehende Planung ist allerdings in jedem Fall die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zu erstellen, in dem der Umgang mit den o.g. Belangen darzulegen ist.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

██████████