

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“,
Ortsteil Hemfurth-Edersee, Ortslage Rehbach

Nationalparkgemeinde Edertal



- 13.10.2025 -

TEIL B - Begründung

Begründung zum **Vorentwurf des Bauleitplans** im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch i.V.m § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

IMPRESSUM

Plangeber: **Nationalparkgemeinde Edertal**

Bahnhofstraße 7

34549 Edertal Giflitz

Tel: +495623/808-0

E-Mail: gemeinde@edertal.de

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“,
Ortsteil Hemfurth-Edersee**

Planstand: **Vorentwurf**

Planverfasser: **Planungsbüro Bioline**

Orketalstraße 9

35104 Lichtenfels

Tel: +496454/9199794

E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	1
1.2	Ziel der Planung	2
1.3	Zweck der Planung	2
1.4	Ausgangssituation	3
1.4.1	Räumliche Lage und aktuelle Nutzung	3
1.4.2	Planerische Ausgangslage	3
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage	6
1.4.4	Erläuterung der Planung	8
1.5	Begründung der Textfestsetzungen	10
1.5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
1.5.2	Bauweise	11
1.5.3	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	11
1.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	12
1.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen	12
1.6.2	Begründung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	12
1.6.3	Beschränkungen von Einfriedungen	13
1.7	Städtebauliche Eingriffsregelung	13
2	Artenschutz	13
2.1.1	Artenschutz als einfacher Umweltbelang	14
2.1.2	Gebietsschutz	14
2.1.3	Artenschutzrechtliche Verbote	15
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	15
3.1	Soziale Auswirkungen	15
3.2	Stadtplanerische Auswirkungen	15
3.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	15
3.3.1	Technische Infrastruktur	15
3.3.2	Soziale Infrastruktur	16
3.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	16
3.4	Umweltrelevante Auswirkungen	16
4	Sonstige Inhalte	17
4.1	Belange des Klimaschutzes	17
4.2	Landwirtschaftliche Belange	18
4.3	Bodenschutzrechtliche Belange	19
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
4.5	Flächenbilanz	20
4.6	Rechtliche Grundlagen	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Verortung der gegenständlichen Flächen	3
Abbildung 2 Foto der süd-östlichen Ecke der gegenständlichen Fläche	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen	4
Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal	5
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer Hessen	7

VORBEMERKUNGEN

Die Bauleitplanung ist ein zentrales Instrument der kommunalen Selbstverwaltung und städtebaulichen Entwicklung in Deutschland. Gemäß Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes wird den Kommunen das Recht gewährleistet, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich garantierte Selbstverwaltungshoheit umfasst auch die eigenverantwortliche Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, die in § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) verankert ist. Die Gemeinden haben dabei die Planungshoheit inne und sind für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet zuständig.

Ziel und Zweistufigkeit der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Absatz 1 BauGB darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert.

Das Baugesetzbuch sieht für die Bauleitplanung ein zweistufiges System vor. Auf der ersten Stufe steht der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen darstellt. Er hat behördenverbindlichen Charakter und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Auf der zweiten Stufe konkretisiert der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan die städtebauliche Ordnung für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets und trifft als Satzung rechtsverbindliche Festsetzungen für die zulässige bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in mehreren strukturierten Verfahrensschritten durchgeführt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung, der ortsüblich bekannt gemacht wird, folgen zunächst die frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im ersten Verfahrensschritt ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Dabei werden die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Diese frühzeitige Beteiligung kann durch öffentliche Informationsveranstaltungen, Auslegungen oder schriftliche Informationen erfolgen.

Parallel dazu werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Besonders wichtig ist dabei die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping). Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient der Sammlung wichtiger Informationen und der Identifizierung relevanter Belange für die weitere Planung.

Formelles Verfahren mit öffentlicher Auslegung

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wird der Entwurf des Bauleitplanes erarbeitet. Im anschließenden formellen Verfahren ist dieser Entwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung sind vorher ortsüblich bekannt zu machen. Zeitgleich werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Diese haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Zudem erfolgt eine Abstimmung des Bauleitplans mit den benachbarten Gemeinden im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots.

Abwägung und Beschlussfassung

Nach Ablauf der Auslegungsfrist werden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und bewertet. Die Gemeinde wägt gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab. Auf dieser Grundlage beschließt das zuständige Gemeindegremium, in diesem Fall die Gemeindevertretung der Gemeinde Edertal, über die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Satzung wird mit Bekanntmachung im Amtsanzeiger der Nationalparkgemeinde Edertal in Kraft gesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage verschiedener Rechtsvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen sowie der Hessischen Gemeindeordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Die konkreten Verfahrensschritte werden in der Verfahrensleiste auf der Planzeichnung (Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk) dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt.

Durch dieses gesetzlich geregelte Verfahren wird sichergestellt, dass sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange angemessen beteiligt werden und ihre Interessen in die Planung einfließen können, während gleichzeitig die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt.

Edertal, Giflitz 13. Oktober 2025

- Fachbereich Bauen und Planen -

Die Nationalparkgemeinde Edertal hat nach § 2a Satz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch im Bauleitplanverfahren eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 Baugesetzbuch beizufügen.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Edertal beabsichtigt, im Bereich des Wochenendhaus- und Campingplatzgebietes Rehbach eine derzeit unbebaute Fläche einer neuen touristischen Nutzung zuzuführen. Im wirklichen Flächennutzungsplan der Nationalparkgemeinde Edertal ist der betreffende Bereich derzeit als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ dargestellt. Ein tatsächlicher Bedarf für die ursprünglich vorgesehene Entwicklungsoption besteht nach aktuellem Stand nicht mehr, da die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs im Umfeld bereits durch vorhandene Stellplatzanlagen abgedeckt werden.

Vor dem Hintergrund der gemeindlichen Entwicklungsziele im Bereich Freizeit und Tourismus soll die betreffende Fläche künftig als Standort für kleinere Ferienhäuser („Lodges“) genutzt werden. Ziel ist es, das touristische Angebot am Edersee zu diversifizieren und zugleich den gestiegenen Anforderungen und unterschiedlichen Gästewünschen Rechnung zu tragen. Die geplanten Lodges sollen überwiegend der kurzfristigen Beherbergung wechselnder Gästegruppen dienen und damit zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Edertal beitragen. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Stabilisierung der regionalen Übernachtungszahlen und zur Stärkung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit der Nationalparkgemeinde Edertal geleistet.

Planungsrechtlich befindet sich die betroffene Fläche im unbeplanten Außenbereich der Ortschaft Hemfurth und unterliegt somit den Zulässigkeitsbestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da es sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben handelt und die Fläche nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB liegt, ist die Realisierung des Vorhabens ohne verbindliche Bauleitplanung nicht zulässig. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel hierzu ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die beabsichtigte Nutzung der betroffenen Fläche als Sondergebiet für Ferienhausnutzungen darzustellen.

Das Planerfordernis ergibt sich somit aus der Notwendigkeit, die städtebauliche Ordnung für den betroffenen Bereich herzustellen und eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient der Steuerung touristischer Nutzungen im Einklang mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und trägt zur Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsstrategie im Bereich Tourismus und Naherholung bei. Gleichzeitig soll er sicherstellen, dass unter Beachtung der Ziele des Flächennutzungsplanes sowie der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) eine nachhaltige, ortsverträgliche Nutzung der Fläche erfolgt.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „SeeView-Lodges“ verfolgt die Gemeinde Edertal das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung kleinerer Ferienhäuser in Form von Lodges zu schaffen und damit die touristische Entwicklung im Ortsteil Hemfurth-Rehbach nachhaltig zu fördern. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ festgesetzt werden. Hierdurch wird die bauleitplanerische Grundlage für eine geordnete Entwicklung dieses Teilbereichs des Wochenendhaus- und Campingplatzgebietes geschaffen.

Die Gemeinde Edertal beabsichtigt mit der Planung, das bestehende touristische Angebot qualitativ zu erweitern und auf veränderte Marktanforderungen im Tourismus- und Freizeitbereich zu reagieren. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie der nachhaltigen Sicherung des Standortes Edersee als bedeutendes Erholungs- und Urlaubsgebiet in der Nationalparkgemeinde. Das Vorhaben trägt zur Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele gemäß dem integrierten Entwicklungskonzept für Tourismus und Naherholung bei und entspricht damit den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

1.3 Zweck der Planung

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 Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit dem Bauleitplanverfahren beabsichtigt die Nationalparkgemeinde Edertal dem Bedarf nach Beherbergungsstätten nachzukommen und die Möglichkeit zu schaffen, das Angebot bedarfsgerecht zu erweitern. Da sich der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor entwickelt, ist das Ziel der Planung diese Funktion unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu sichern und weiterzuentwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage und aktuelle Nutzung

Das Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Hemfurth, Flur 9, Flurstück 23/40 umfasst 5.644 Quadratmeter und befindet sich südlich der Ortslage Rehbach, nördlich angrenzend an die Kreisstraße 35. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch Gartenlauben zur Unterbringung von Werkzeugen, welche aufgrund ihres Zustandes im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut werden müssen.



Abbildung 1 Verortung der gegenständlichen Flächen

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsplan Hessen

Im Landesentwicklungsplan Hessen sind die verfahrensgegenständlichen Flächen als Teil der unzerschnittenen, verkehrsarmen Räume > 50 Quadratkilometer sowie der forstlichen Vorzugsräume dargestellt. Sie gehören darüber hinaus zu den Kernräumen des Biotopverbundes. Die Darstellungen als überregional bedeutsame Frei- und ökologische Schwerpunkträume beziehen sich auf den Nationalpark in seiner Gesamtheit. Die verfahrensgegenständlichen Flächen gehören räumlich zur Ortslage Rehbach und befinden sich in unmittelbarer Nähe des Stausees.

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Der gültige Regionalplan aus dem Jahr 2009 weist die von der Planung betroffenen Flächen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus. Innerhalb derartiger Vorbehaltsgebiete ist es Aufgabe der jeweils zuständigen Gemeinde, im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall räumt die Gemeinde Edertal der geplanten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, Vorrang gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Zweckbestimmung ein. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der aktuelle Zustand der Fläche. Aufgrund des geringen bis mittleren Ertragspotenzials der Böden, der eingeschränkten Erschließungssituation sowie der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ist eine wirtschaftlich tragfähige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht gegeben. Die vorgesehene Umnutzung steht daher im Einklang mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und widerspricht nicht den übergeordneten Erfordernissen der Raumordnung.

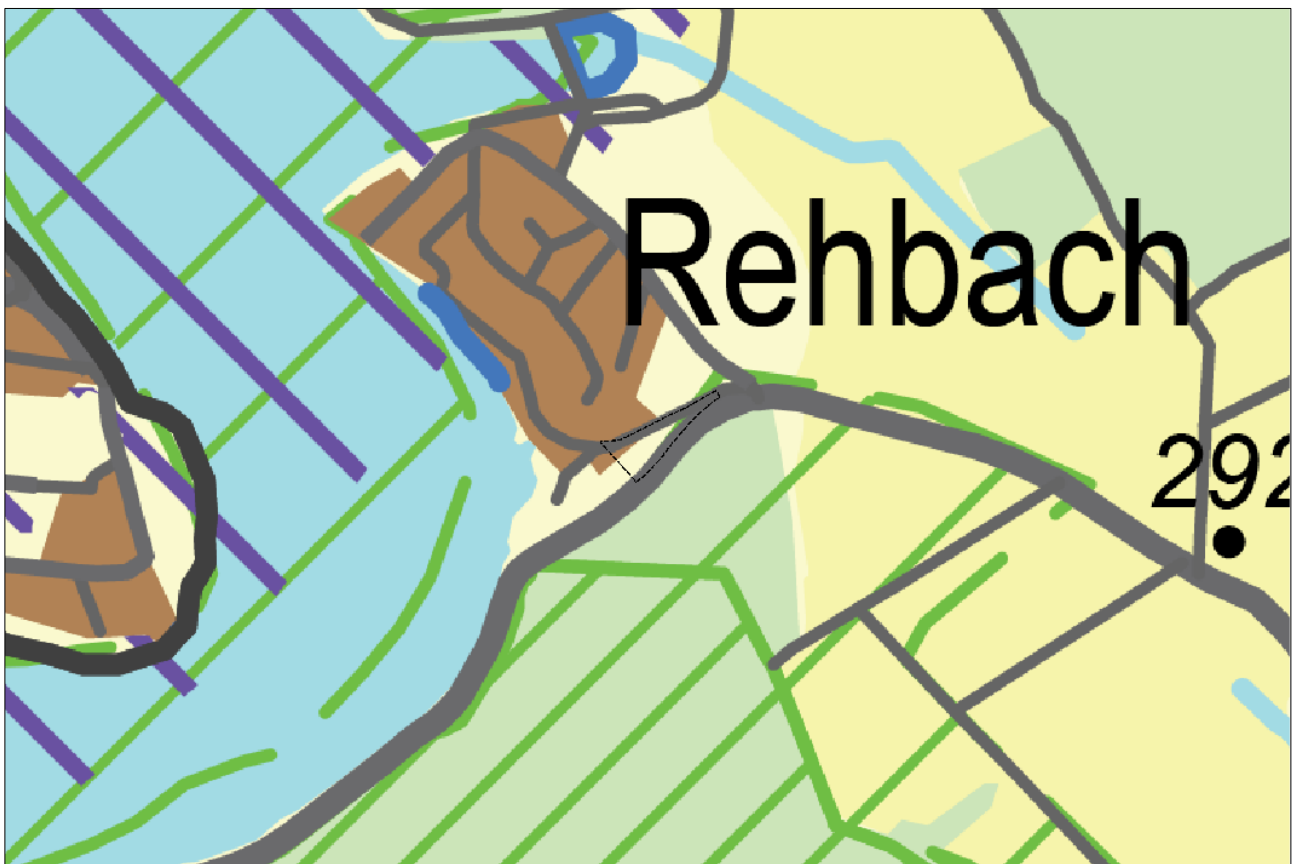


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Nationalparkgemeinde Edertal ist für die vom Verfahren betroffene Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ sowie ein „Feldgehölz im Außenbereich“ dargestellt. Ein Bedarf für die ursprünglich vorgesehene Nutzung besteht sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht mehr, da nordöstlich der Ortslage bereits eine zusammenhängende Stellplatzfläche für den ruhenden Verkehr errichtet wurde und den entsprechenden Bedarf dauerhaft deckt.

Die vorgesehenen Entwicklungsziele der Gemeinde Edertal stehen somit nicht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Um die künftige bauliche Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, planungsrechtlich abzusichern, ist daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Parallelplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung und stellt damit die rechtliche Grundlage für die Realisierung der vorgesehenen Entwicklung sicher.

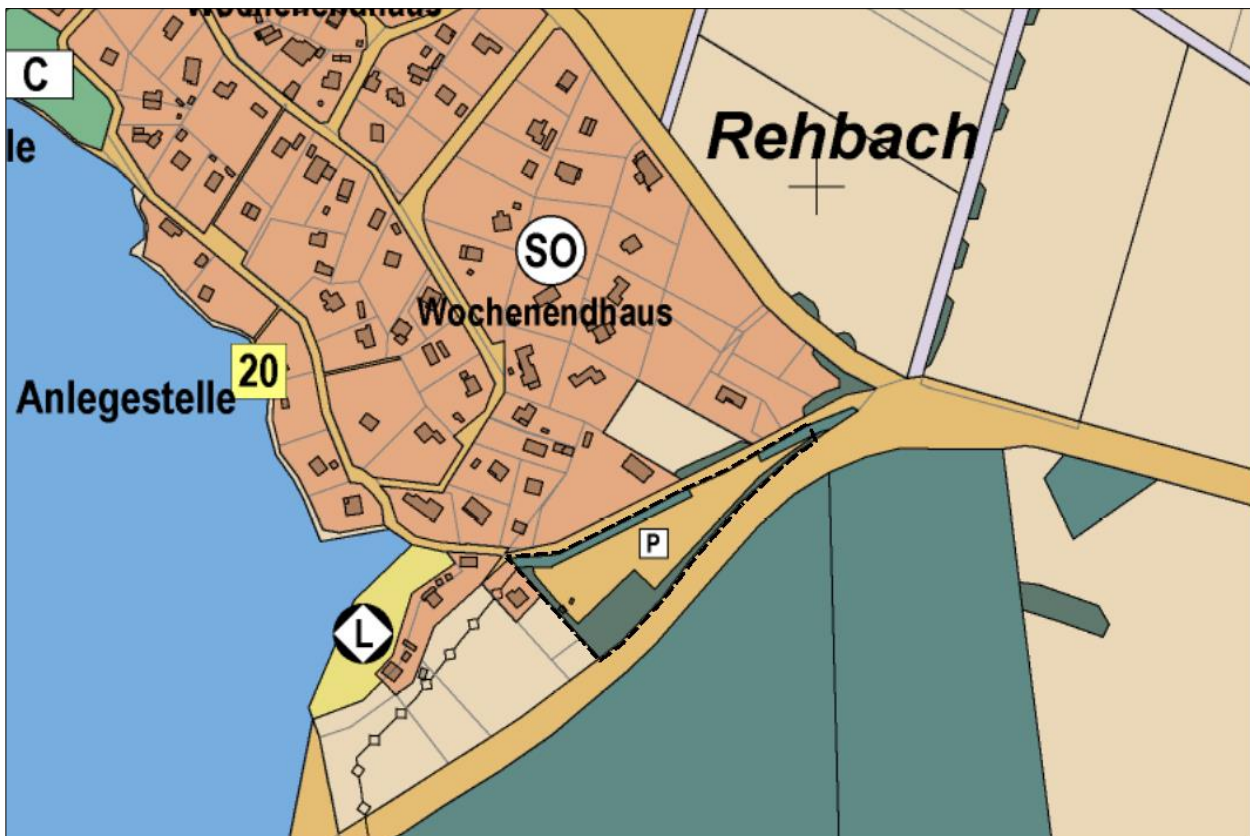


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g Baugesetzbuch sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Die Karte Zustand und Bewertung beschreibt für die verfahrensgegenständlichen Flächen Flächennutzungen und Landschaftsstrukturen von hoher Vielfalt. Da sich die Fläche direkt angrenzend an der bebauten Struktur der Ortslage Rehbach befindet, sind dem Plan keine weiteren Informationen zu entnehmen.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 beschreibt die verfahrensgegenständlichen Flächen als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG). Die Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen geschützten bzw. schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage der beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, Stand 2025) vorliegenden Daten. Diese Informationen sind im Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) öffentlich einsehbar und bilden die fachliche Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kellerwald“ befindet sich in einer Entfernung von rund 130 Metern südlich des räumlichen Geltungsbereichs. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet verlaufen eine Kreisstraße sowie ein dichter Gehölzstreifen entlang der Straßenführung. Aufgrund der bestehenden physischen Barrierewirkung sowie der visuellen Abschirmung ist aus fachlicher Sicht nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets infolge der geplanten Erholungsnutzung auszugehen.

Das FFH-Gebiet wird räumlich vom gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet überlagert. Auch im Hinblick auf dieses Schutzgebiet sind – in Analogie zur Bewertung des FFH-Gebiets – keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck zu erwarten.

Naturschutzgebiete sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches und werden darüber hinaus durch die Entwicklungsabsichten nicht nachteilig beeinträchtigt.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine Nationalen Naturmonumente im Sinne von § 24 Abs. 4 BNatSchG. In einer Entfernung von etwa 130 Metern südlich des Plangebiets liegt der Nationalpark „Kellerwald-Edersee“. Zwischen dem Plangebiet und dem Nationalpark verlaufen eine Kreisstraße sowie ein dichter Gehölz- und Baumstreifen, die sowohl eine optische als auch eine funktionale Trennung bewirken. Aufgrund dieser Barrierewirkung und der klaren landschaftsräumlichen Abgrenzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele oder Funktionen des Nationalparks infolge der vorgesehenen Erholungsnutzung zu erwarten.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sowie in der weiteren Umgebung der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Naturschutzgesetzes. Die Flächen liegen jedoch in unmittelbarer Nähe des Edersees und des Kellerwaldes und sind dem Naturpark „Kellerwald-Edersee“ zugeordnet.

Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Solche Schutzobjekte werden durch die

vorgesehenen Planungs- und Entwicklungsabsichten weder unmittelbar noch mittelbar nachteilig beeinflusst.

Ebenso befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HeNatG. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Nutzung sind Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotoptypen nicht zu erwarten.

Dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) sind keine weiteren relevanten Daten zu entnehmen.

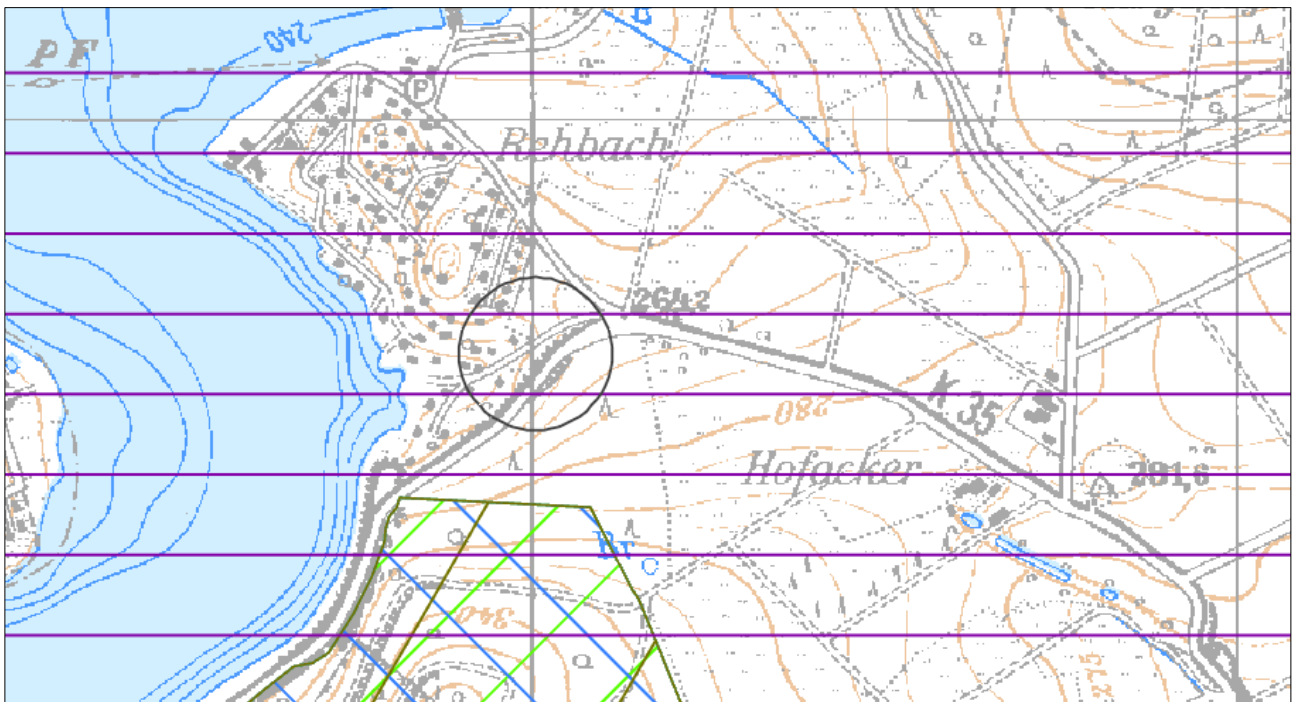


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer Hessen

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Das Plangebiet befindet sich dabei in der quantitativen Schutzzone D sowie in der qualitativen Schutzzone IV. Diese Zonen bilden den äußeren Bereich des Heilquellenschutzgebietes und dienen dem vorbeugenden Schutz der Heilquellenvorkommen vor nachteiligen Einwirkungen. Innerhalb dieser Schutzzonen sind gemäß den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung insbesondere Handlungen unzulässig, die schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen verursachen oder das Lagern wassergefährdender Stoffe beinhalten.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches stehen mit diesen Verbotstatbeständen nicht in Zusammenhang. Entsprechende Belastungsszenarien sind im Rahmen der vorgesehenen Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal nicht zu erwarten und können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Bauplanungsrechtliche Situation

Die verfahrensgegenständlichen Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Wochenendgebiet Rehbach“ an und überlagern diesen im nordwestlichen Teilbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst die gesamte Ortslage Rehbach und setzt dort überwiegend ein Wochenendhausgebiet für Einzelhäuser fest. Die erste Änderung dieses Bebauungsplans trat im Jahr 2008 in Kraft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „SeeView-Lodges“ verfolgt die Gemeinde Edertal das Ziel, die bestehende städtebauliche Struktur des Wochenendhausgebietes planungssystematisch zu ergänzen und im westlichen Anschlussbereich durch die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 Baunutzungsverordnung abzuschließen. Die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, steht in engem funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Wochenendhausbebauung und entspricht dem Gebietscharakter der angrenzenden Bereiche.

Im Bereich der Überlagerung entfaltet der Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“ gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Wochenendgebiet Rehbach“ eine sogenannte Planersetzungswirkung. Das bedeutet, dass für die überplanten Flächen ausschließlich die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans verbindlich gelten und die entsprechenden Festsetzungen des zuvor bestehenden Bebauungsplans außer Kraft treten, soweit sie von den neuen Regelungen abweichen oder ihnen widersprechen. Diese planeretzende Wirkung beschränkt sich auf den räumlich eindeutig abgegrenzten Überschneidungsbereich; außerhalb dieses Bereichs bleiben die rechtswirksamen Festsetzungen des Ursprungsplans uneingeschränkt gültig.

1.4.4 Erläuterung der Planung

Die Nationalparkgemeinde Edertal beabsichtigt, auf einer teilweise mit Einzelbäumen bestanden Fläche ein Ferienhausgebiet mit kleineren Ferienhäusern in Form von Lodges zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, die vorgesehene Nutzung harmonisch in die bestehende Vegetations- und Landschaftsstruktur zu integrieren und den prägenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde eine Einzelbaumkartierung durchgeführt, sodass alle Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimeter erfasst wurden. Die in der Einzelbaumkartierung dokumentierten, landschaftsbildprägenden Bäume bleiben grundsätzlich erhalten und dienen als Vorgabe bei der Anordnung der Baukörper.

Die künftige Bebauung wird hinsichtlich ihrer Lage und Gestaltung auf die vorhandenen Vegetationsstrukturen angepasst. Die Lodges sollen als eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 70 Quadratmeter errichtet werden und eine begrünte Dachfläche erhalten. Durch die Fassadengestaltung sollen sich die Lodges in das Landschaftsbild

integrieren. Durch diese architektonische Ausführung wird sowohl dem gestalterischen Anspruch an eine hochwertige, ortsangepasste Ferienhausarchitektur als auch der Einbindung in das Landschaftsbild Rechnung getragen.

Darüber hinaus leistet die geplante Bauweise einen Beitrag zum Erhalt des mikroklimatischen Gleichgewichts und zur Minimierung der Flächenversiegelung. Die Kombination aus reduzierter Bauhöhe, Begrünung und Nutzung nachhaltiger Baustoffe unterstützt die Einfügung in das landschaftliche Umfeld des Naturparks Kellerwald-Edersee und trägt zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauung und Naturbestand bei.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen im Bereich des Wochenendhaus- und Campingplatzgebietes Rehbach. Das Grundstück ist über den „Hechtweg“ erreichbar. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich. Die bestehende Erschließung weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den durch die geplante Nutzung zu erwartenden Verkehr auf.

Die verkehrstechnische Erschließung entspricht damit den Anforderungen des § 30 Abs. 1 i.V.m. § 123 Baugesetzbuch (BauGB) und gewährleistet die ausreichende Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Nutzung und den Ausbau der im „Hechtweg“ bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu zählen Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Leitungen zur Frischwasser- und Schmutzwasserentsorgung. Die geplante Bebauung wird über diese Systeme mit Frischwasser versorgt; das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem des Ortsteils Rehbach ordnungsgemäß abgeleitet. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich, da die vorhandene Infrastruktur ausreichend dimensioniert ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnahe über entsprechende Versickerungsflächen im Plangebiet abgeführt. Die Voraussetzungen hierfür werden durch die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen geschaffen. Dadurch wird eine weitgehend natürliche Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Edertal im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Entsorgungspflicht gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum KrWG (HAKA). Aufgrund der Art und Größe der geplanten Nutzung ist lediglich mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Hydranten entlang des „Hechtwegs“ sichergestellt. Damit sind die Anforderungen der Technischen Richtlinien des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW-Arbeitsblatt W 405) erfüllt.

1.5 Begründung der Textfestsetzungen

1.5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt. Die nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugehörige Zweckbestimmung wird als Ferienhäuser festgesetzt. Mit der Planung möchte die Gemeinde Edertal dem Bedarf nach Beherbergungsstätten nachkommen und die Möglichkeit schaffen, das Angebot lokal zu erweitern. Da der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor zählt, gilt es diese Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „stets“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Gemeinde Edertal hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzung sollen die Anforderungen des § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „Summenmaß“ ermöglicht wird. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „Baugebiet“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „Baugebiete“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „Private Grünflächen“ oder „Verkehrsflächen“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Edertal hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Durch das Planvorhaben besteht grundsätzlich eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild, weshalb Festsetzungen zu treffen sind. Die Gemeinde Edertal beschließt die Beschränkung auf ein Vollgeschoss um

die Höhenentwicklung zu begrenzen und gleichzeitig die baulichen Besonderheiten von kleinen Gebäuden berücksichtigen zu können.

1.5.2 Bauweise

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Durch die Festsetzung wird eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu dem Nachbargrundstück ermöglicht. Hierdurch soll das siedlungstypische Bild mit Gebäuden, welche den mindestens erforderlichen Grenzabstand aufweisen, planungsrechtlich gesichert werden. Dem zugrunde liegt das Bestreben, keine komplexen, größeren baulichen Anlagen in die Landschaft zu setzen die als Blickfang fungieren.

„*Einzelhäuser*“ sind allseits freistehende Gebäude mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, deren Tiefe (Abstandsflächen) sich nach hessischer Bauordnung bemisst.

1.5.3 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit minimiert werden.

1.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Gestaltung der Oberflächen in Form eines wasserdurchlässigen Aufbaus wird getroffen, um einen größtmöglichen Anteil versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann, sicherzustellen.

Analog hierzu ist das Anlegen von Stein- und Kiesbeeten sowie Schottergärten zu Zierzwecken unzulässig. Bei dieser Art der Gestaltung der Freiräume handelt es sich um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume. Durch die Festsetzung werden die Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes konkretisiert.

Eine Festsetzung für die private Außenbeleuchtung erfolgt, da Lichtverschmutzungen Organismen in besiedelten Bereichen beeinträchtigen können. Im Kontext der nahegelegenen Wiesenflächen können Insekten und andere nachtaktive Tiere von künstlichem Licht betroffen sein. Für diese Arten kann die Grundstücksbeleuchtung eine Gefahr darstellen. Die Verwendung entsprechender Beleuchtungseinrichtungen mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung und geeigneten Leuchtmitteln soll diese negativen Wirkungen minimieren. Grundsätzlich sollen künstliche Lichtquellen auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Edertal sehen vor die bestehende Bepflanzung auf dem Grundstück bestmöglich zu erhalten, um ein naturnahes Urlaubserlebnis zu ermöglichen. Daher ist der Schutz der Bäume, besonders während der Bauphasen, sicherzustellen. Die

Baumschutzsatzung der Gemeinde Edertal sieht den Schutz von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern vor. Eine Festsetzung analog zu der Satzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aus wasserwirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Sicht geboten. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes entsprechend den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe zu versickern oder zu verwenden ist. Durch die dezentrale Versickerung wird der natürliche Kreislauf von Niederschlag, Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung weitgehend erhalten. Dadurch werden hydrologische Defizite, die infolge von Flächenversiegelung typischerweise entstehen, ausgeglichen. Gleichzeitig trägt die ortsnahe Versickerung zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und damit zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden geleitet und dabei auf natürliche Weise mechanisch und biologisch gefiltert, was zu einer Reinigung des Sickerwassers führt. Zudem erhöht die lokale Rückführung des Wassers die Bodenfeuchte und wirkt mikroklimatisch ausgleichend, insbesondere in Trockenperioden.

1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorschriften über Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend der Entwicklungsabsichten, kleine, naturnahe Ferienhäuser in den bestehenden Baumbewuchs zu integrierenden getroffen. Störende Elemente wie Laserlicht-, oder Blinkanlagen zu Werbezwecken sowie verputzte Außenwände sind aufgrund der, den Erholungscharakter des Gebiets störenden Eigenschaften, nicht zulässig.

1.6.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen sollen die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Bäume sollen das Erscheinungsbild des dem Erholungsbedarf gewidmeten Grundstücks bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Sie sollen zur Gestaltung und Erholungsqualität des Umfeldes beitragen.

1.6.3 Beschränkungen von Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Einfriedungen dienen nicht nur dem Schutz des Kleinklimas, sondern tragen auch maßgeblich zur Schaffung von Trittsteinhabitaten bei. Hecken fungieren hierbei als naturnahe Barriere, die im Gegensatz zu dichten Zäunen von vielen Kleinsäugetern durchquert oder überwunden werden können. Dies fördert die ökologische Durchlässigkeit und unterstützt die Vernetzung einzelner Lebensräume. Darüber hinaus stellen Hecken einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Kleintiere dar. Sie bieten Nahrung, Nistmöglichkeiten sowie Schutz vor Witterung und Feinden. Natursteinmauern bieten, insbesondere im Winter, für Reptilien und Amphibien Rückzugsorte und Schutz vor Fressfeinden und leisten damit, sowie die Hecken, einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt ökologisch intakter Strukturen innerhalb des Siedlungsraums.

1.7 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und die **Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung.**

2 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst den Vollzug des Planes und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert

2.1.1 Artenschutz als einfacher Umweltbelang

Der Artenschutz wird in der planerischen Abwägung nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB als einfacher Umweltbelang berücksichtigt, in dem der Artenschutz als einfacher Umweltbelang in der Umweltprüfung untersucht und bewertet wird. Bei der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen [...] und die biologische Vielfalt berücksichtigt. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung der Fläche im Juni 2024 wurde eine erste naturschutzfachliche Einschätzung der Fläche vorgenommen. Es handelt sich um eine verbrachte magere Grünlandfläche. Das Grünland ist randlich von Buchen eingefasst deren Verjüngung stark auf der Fläche aufwächst, sodass diese stellenweise stark verbuscht ist. Nach Hessischer Kompensationsverordnung können die Nutzungstypen 06.380 „Wiesenbrachen und ruderale Wiesen“ und 02.200 „Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten“ abgegrenzt werden. Die einrahmenden Bäume können auch als Typ 04.600 „Baumhecke“ gewertet werden. Gesetzlich geschützte Biotope finden sich nicht auf der Fläche. Die Gehölzstrukturen können Brut- und Nahrungshabitate für verschiedenen Singvogelarten bieten. Die noch offenen Bereiche stellen ebenfalls ein Nahrungshabitat dar. Bei einer Umsetzung des Projektes sind vor diesem Hintergrund Vermeidungsmaßnahmen wie beispielsweise Bauzeitenregelungen umzusetzen. Grundsätzlich wird das Projekt aus naturschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

2.1.2 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Absatz 4 BauGB berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und die Ergebnisse im Umweltbericht im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens zusammengefasst. Nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ sind zum aktuellen Planstand nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kellerwald“ befindet sich in einer Entfernung von 130 Metern südlich des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet befindet sich eine Kreisstraße sowie eine dicht bewachsene Baumstruktur entlang der Kreisstraße. Aufgrund der Barrierewirkung und der optischen Abgrenzung sind nach aktueller Einschätzung keine nachteiligen Auswirkungen durch die Erholungsnutzung zu erwarten.

Das FFH-Gebiet wird überlagert durch das gleichnamige Vogelschutzgebiet. Analog zum FFH-Gebiet sind auch hier keine nachteiligen Auswirkungen durch die Erholungsnutzung zu erwarten. **Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal**

unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

2.1.3 Artenschutzrechtliche Verbote

Nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Soziale Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Strukturen, die der Erholung dienen sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Die offene und innovative Bauweise der Gebäude, stellt eine städtebauliche Bereicherung dar. Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen zielen darauf ab, die Gebäude an ihre Umgebung anzupassen. Durch diese Integration sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten, sondern vielmehr wird das harmonische Zusammenwirken von Bebauung und Landschaft gestärkt.

3.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

3.3.1 Technische Infrastruktur

Der Vollzug des Bebauungsplanes hat nur sehr geringe Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Die bestehenden Systeme für Wasser- und Abwasserversorgung, Strom, Straßenbeleuchtung und Müllabfuhr sind in auf entsprechende Reserven ausgelegt und können einen so moderaten Zuwachs problemlos aufnehmen.

Die geringe Anzahl neuer Ferienhäuser führt nur zu einem minimalen Anstieg des Wasser- und Stromverbrauchs sowie des Abwasser- und Müllaufkommens. Zusätzliche Belastungen für die Netze oder eine Überforderung der technischen Infrastruktur sind daher nicht zu erwarten. Die Erschließung der neuen Häuser kann in der Regel ohne größere bauliche

Maßnahmen erfolgen, da sie sich in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen und keine neuen, abgelegenen Baugebiete entstehen. Vielmehr können punktuelle Nachverdichtungen wie diese dazu beitragen, die Auslastung und Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Infrastruktur zu verbessern.

3.3.2 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur in Ferienhausgebieten ist minimal und auf temporäre Gäste ausgerichtet, während sie in dauerhaften Wohnquartieren umfangreich, dauerhaft und auf die bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner ausgelegt ist. Da die Ortslage Rehbach ausschließlich als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist, kann eine Auswirkung auf die soziale Infrastruktur mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Erweiterung der Bettenanzahl kann auch eine Überlastung der touristischen Einrichtungen ausgeschlossen werden. Die moderate Erweiterung der Unterkünfte kann hingegen dazu beitragen, bestehende Angebote zu sichern und den Tourismus in der Region zu fördern.

3.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Aufgrund der geringen Größe der gegenständlichen Entwicklungsabsichten und den bereits bestehenden Wochenendhaus-Strukturen in der Ortslage Rehbach ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu rechnen.

3.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Die begrenzte Ausdehnung des betroffenen Gebiets sowie dessen vorherige Nutzungsart lassen vermuten, dass die Umsetzung des Vorhabens keine nachteiligen ökologischen Konsequenzen haben wird. Die vorläufige Bewertung deutet darauf hin, dass die Umweltverträglichkeit des Projekts gegeben ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Festsetzungen zielen darauf ab, die Eingriffe minimal zu halten und gleichzeitig mit der Errichtung einen Ausgleich zu schaffen.

Boden und Fläche werden schonend behandelt und durch die Festsetzungen zur Nutzung, Begrenzung der Versiegelung und die Festsetzungen zum Erhalt der Pflanzstrukturen minimal gehalten.

Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sollen durch die Art der Bebauung und die Integration in bestehende Strukturen bestmöglich erhalten bleiben. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere die Dachbegrünung wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima und die verfügbaren Habitate für Insekten und Vögel aus.

Luft und Klima werden durch die Festsetzungen geschützt, indem die Klimaverhältnisse positiv beeinflusst werden. Durch eine Vegetationsbedeckung werden Temperaturextreme gemildert und Stäube und Schadstoffe ausgekämmt. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und

Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden.

Landschaft / Landschaftsbild werden aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit und der Gestaltung baulicher Anlagen nicht negativ beeinflusst. Vor allem der Schutz der vorhandenen Vegetation lässt vermuten, dass sich die Fläche von außen betrachtet, kaum verändern wird, da die Vegetation wie ein Sichtschutz wirkt.

Mensch und Gesundheit sollen von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Edertal profitieren, indem die besonders für die Erholung geeigneten Orte behutsam zugänglich und erlebbar gemacht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

4 Sonstige Inhalte

4.1 Belange des Klimaschutzes

Die Festsetzungen zur klimaverträglichen Bau- und Freiflächengestaltung im Plangebiet dienen der Umsetzung der Zielsetzungen der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen, um die Minderung von Treibhausgasemissionen, die Verbesserung der Energieeffizienz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu fördern.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum landschaftlich sensiblen Bereich des Naturparks Kellerwald-Edersee. Ziel ist es daher, die natürlichen Ausgleichsfunktionen von Boden, Vegetation und Wasserhaushalt zu erhalten und durch geeignete planerische Maßnahmen zu stärken.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Dachbegrünung, Regenwasserversickerung und Begrenzung der versiegelten Flächen erfüllen zentrale Anforderungen an den kommunalen Klimaschutz. Begrünte Dachflächen wirken temperatenausgleichend und tragen durch Verdunstung und Verschattung zur Reduktion sommerlicher Hitzeinseln bei. Sie verbessern die Luftqualität, erhöhen die Biodiversität im Siedlungsraum und leisten einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. In Kombination mit der ortsnahe Versickerung wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt und die Kanalisation entlastet, was insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse eine präventive Maßnahme des Klimafolgenmanagements darstellt.

Die Planung integriert darüber hinaus Vorgaben einer energieeffizienten und klimaverträglichen Bauweise. Durch kompakte, eingeschossige Gebäudeformen, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und den möglichen Einsatz regenerativer Energien wird den Zielen des Klimaschutzgesetzes (KSG), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Europäischen Klimarahmenverordnung (EU 2021/1119) Rechnung getragen. Diese Maßnahmen dienen langfristig

der Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor und der Verringerung des Energieverbrauchs. Zugleich trägt die Umsetzung dieser Festsetzungen zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert wird. Die Maßnahmen sichern die mikroklimatische Ausgleichsfunktion der Flächen, fördern die Bildung von Frisch- und Kaltluft und unterstützen die ökologische Durchdringung des Siedlungsraumes.

4.2 Landwirtschaftliche Belange

Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung – insbesondere durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender Flächen – vorrangig genutzt werden. Landwirtschaftlich genutzte oder als Wald ausgewiesene Flächen dürfen nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, der für die städtebauliche Entwicklung notwendig ist. Die Umwandlung solcher Flächen ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen.

Die von der Planung erfassten Flächen werden im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Nationalparkgemeinde Edertal sind sie als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ ausgewiesen. Ein tatsächlicher Bedarf für diese vorgesehene Nutzung besteht nicht mehr. Die Gemeinde Edertal beabsichtigt daher, die Flächen künftig als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholung“ zu entwickeln. Diese Entwicklung dient den übergeordneten Zielen der Gemeinde, die touristische Infrastruktur am Edersee zu stärken, vorhandene Potenziale im Freizeit- und Beherbergungssektor auszubauen und einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität der Region zu leisten.

Die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen ist im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt. Die betroffenen Flächen verfügen über ein nur geringes bis mittleres Ertragspotenzial und weisen aufgrund der eingeschränkten Erschließung, der unmittelbaren Lage an einer Kreisstraße sowie der bestehenden Bewuchsverhältnisse keine betriebswirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die Land- oder Forstwirtschaft auf. Zudem führt die notwendige Erschließung über einen Radweg und die angrenzende Stellplatzanlage zu Nutzungskonflikten, die einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entgegenstehen.

Ein Umbruch der bestehenden Vegetationsflächen wäre aufgrund Einzelbäume ökologisch nicht vertretbar. Die Flächen sind daher für eine Umnutzung besser geeignet als für eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit der geplanten Umwandlung werden keine hochwertigen Agrarstrukturen zerschnitten oder Flächen von besonderer landwirtschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt. Vielmehr werden durch die Entwicklung eines kleinteiligen, naturverträglichen Sondergebietes die örtliche Wertschöpfung im Tourismusbereich verbessert, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen. Die Maßnahme erfüllt damit den Anspruch

einer nachhaltigen Bodenpolitik, die die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gleichwertig berücksichtigt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

4.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ziel dieser Vorschrift ist es, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu begrenzen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und den Vorrang der Innenentwicklung zu sichern.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird diesem Grundsatz Rechnung getragen, indem die beabsichtigte Nutzung auf bereits vorgeprägten Flächen erfolgt. Diese weisen aufgrund ihres geringen Ertragspotenzials, ihrer ungünstigen Erschließungssituation und der teilweisen Vorbelastung keine hohe bodenökologische Wertigkeit auf. Durch die Nutzung dieser Fläche wird eine Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden oder bislang unberührter Naturstandorte vermieden.

Zudem werden Maßnahmen vorgesehen, um die mit der Inanspruchnahme verbundenen bodenökologischen Auswirkungen zu minimieren. Hierzu gehören insbesondere die Begrenzung der überbaubaren Flächen, die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die extensive Dachbegrünung. Diese Maßnahmen dienen der Wiederherstellung und Erhaltung wichtiger Bodenfunktionen – insbesondere der Wasseraufnahme, Filter- und Speicherfähigkeit – und minimieren die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt.

Im Rahmen der Bauausführung ist darüber hinaus der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB sicherzustellen. Abgetragener Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und im Zuge der gärtnerischen Gestaltung oder Rekultivierung wieder zu verwenden. Damit wird gewährleistet, dass der Boden als Lebensgrundlage, Vegetationsstandort und Filtermedium erhalten bleibt.

Die vorgesehenen Regelungen tragen insgesamt den Grundsätzen des Bodenschutzes Rechnung, indem sie eine nachhaltige, ressourcenschonende und klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern. Sie stehen im Einklang mit den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die natürlichen Bodenfunktionen langfristig zu sichern, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist auf Alternativen beschränkt, die die Ziele der Gemeinde sowie den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans berücksichtigen. Zu prüfen sind daher ausschließlich plankonforme Varianten, die in vergleichbarer Weise zur Erreichung der Planungsziele beitragen könnten.

Die Entwicklungsabsichten der Nationalparkgemeinde Edertal zielen darauf ab, das touristische Angebot qualitativ und räumlich zu erweitern, um der wachsenden Nachfrage nach

naturnahen, landschaftsverträglich integrierten Beherbergungsformen gerecht zu werden. Der Tourismus bildet einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde und das Ederseegebiet. Die geplante Entwicklung schließt eine bestehende Angebotslücke zwischen klassischen Wochenendhäusern und modernen, ökologisch integrierten Lodges bzw. „Tiny Houses“.

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden mehrere Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Edertal geprüft, die grundsätzlich eine ähnliche Entwicklung hätten aufnehmen können. Dabei wurden Kriterien wie Erschließung, ökologische Vorbelastung, Lagegunst sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschafts- und Naturschutzes berücksichtigt. Neben der gegenständlichen Fläche in Rehbach wurden insbesondere Areale im Ortsteil Bringhausen betrachtet. Für Bringhausen besteht die Möglichkeit, eine bereits teilgenutzte Anlage zu reaktivieren und um zusätzliche Beherbergungseinheiten zu erweitern. Im Gegensatz dazu handelt es sich in Rehbach um eine bisher ungenutzte Fläche mit bestehender Vegetationsstruktur und direkter Anbindung an vorhandene touristische Infrastrukturen.

Weitere Alternativen innerhalb des Gemeindegebietes wurden aufgrund unzureichender Erschließung, höherer ökologischer Empfindlichkeit oder bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen (z. B. Landschaftsschutzgebiete oder Vorrangflächen für Landwirtschaft) verworfen. Auch eine Verlagerung des Vorhabens in bestehende Ortslagen wurde ausgeschlossen, da die mit der Planung angestrebte Funktion – die Schaffung eines landschaftsbezogenen Erholungsangebotes – dort nicht umsetzbar wäre.

Die gegenständliche Fläche südlich der Ortslage Rehbach wurde im Ergebnis der Standortbewertung als besonders geeignet eingestuft. Sie verfügt über eine bereits vorhandene Anbindung über den Hechtweg sowie bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Neuererschließung ist nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan bislang als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ dargestellt, deren ursprüngliche Funktion jedoch aufgrund der neu errichteten Stellplatzanlage nordöstlich des Ortskerns entfallen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele, der bestehenden Infrastruktur sowie der landschaftlichen Einbindung stellt die ausgewählte Fläche die mit den geringsten Auswirkungen auf Naturhaushalt, Boden und Landschaftsbild verbundene und zugleich funktional sinnvollste Alternative dar. Plankonforme Alternativen mit vergleichbarer Eignung bestehen nicht.

4.5 Flächenbilanz

	Vorher in m ²	Nachher in m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung ruhender (Fremden)-Verkehr	5.623	0
Sonderbaufläche / Sondergebiet, welches der Erholung dient	0	5.623

4.6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 07. Juni 2023
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

UMWELTBERICHT [gem. § 2 Abs. 4 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“, Ortsteil Hemfurth-Edersee,
Ortslage Rehbach

Nationalparkgemeinde Edertal



- 13.10.2025 -

TEIL C - Umweltbericht



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Gemeinde Edertal die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über ihre Entwicklungsabsichten informieren. Diese frühzeitige Beteiligung dient dazu, relevante Informationen und Stellungnahmen einzuholen, die für die weitere Planung von Bedeutung sein können. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Die eigentliche Umweltprüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren durchgeführt und erst im Zuge der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorliegen. Dies ermöglicht es, die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Umweltprüfung einfließen zu lassen und somit eine fundierte und umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

Dieser zweistufige Prozess - zunächst die Abfrage zum Umfang der Umweltprüfung und später die Durchführung derselben - soll eine gründliche und transparente Auseinandersetzung mit den möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gewährleisten. Die Vorgehensweise soll sicherstellen, dass alle relevanten Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Konflikte oder Probleme zu identifizieren und in der weiteren Planung zu adressieren.