

BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes,
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: **13. Änderung des Flächennutzungsplanes**
Ortsteil Hemfurth-Edersee, Ortslage Rehbach

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	2
1.4.1	Räumliche Lage und aktuelle Nutzung	2
1.4.2	Planerische Ausgangslage	3
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage	5
1.4.4	Erläuterung der Planung	8
1.5	Begründung der Darstellungen	9
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.6	Städtebauliche Eingriffsregelung	9
2	Artenschutz	9
2.1.1	Artenschutz als einfacher Umweltbelang	10
2.1.2	Gebietsschutz	10
2.1.3	Artenschutzrechtliche Verbote	11
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11
3.1	Soziale Auswirkungen	11
3.2	Stadtplanerische Auswirkungen	11
3.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	11
3.3.1	Technische Infrastruktur	11
3.3.2	Soziale Infrastruktur	12
3.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	12
3.4	Umweltrelevante Auswirkungen	12
4	Sonstige Inhalte	13
4.1	Belange des Klimaschutzes	13
4.2	Landwirtschaftliche Belange	13
4.3	Bodenschutzrechtliche Belange	14
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
4.5	Flächenbilanz	16
4.6	Rechtliche Grundlagen	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Verortung der gegenständlichen Flächen	3
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 von Edertal, über die Änderung des Flächennutzungsplans, der anschließend der Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde bedarf.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die Satzung wird mit Bekanntmachung im Amtsanzeiger der Gemeinde 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 Gemeinde 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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Sonderbaufläche“ dargestellt 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 Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Darstellungen 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.

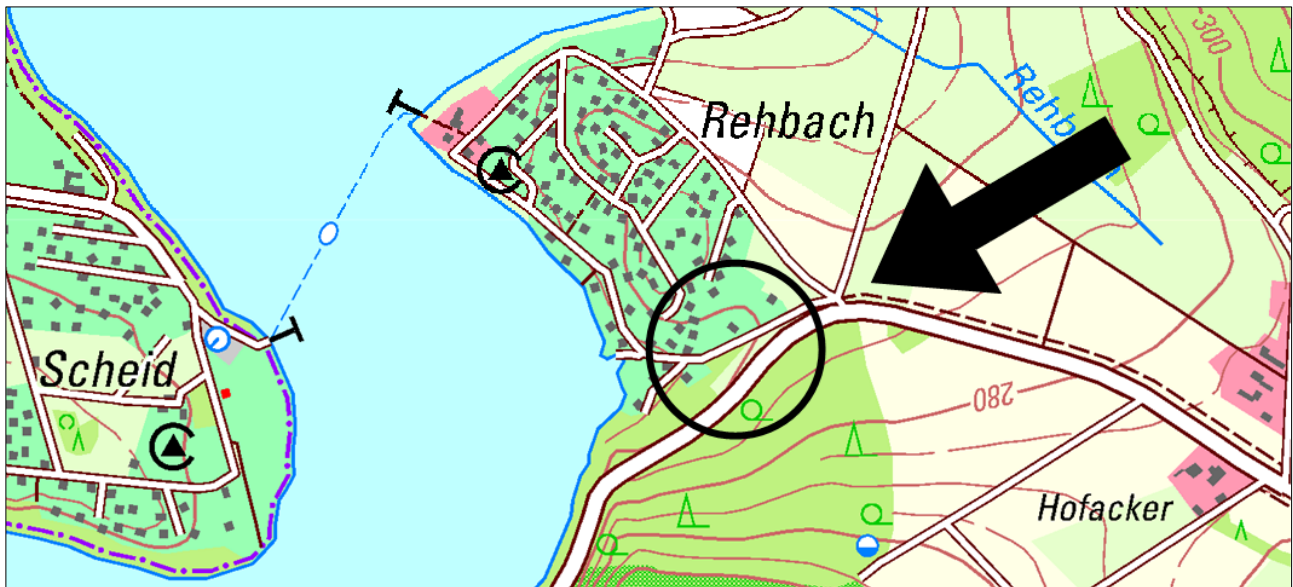


Abbildung 1 Verortung der gegenständlichen Flächen

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 Gesamtraum 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.

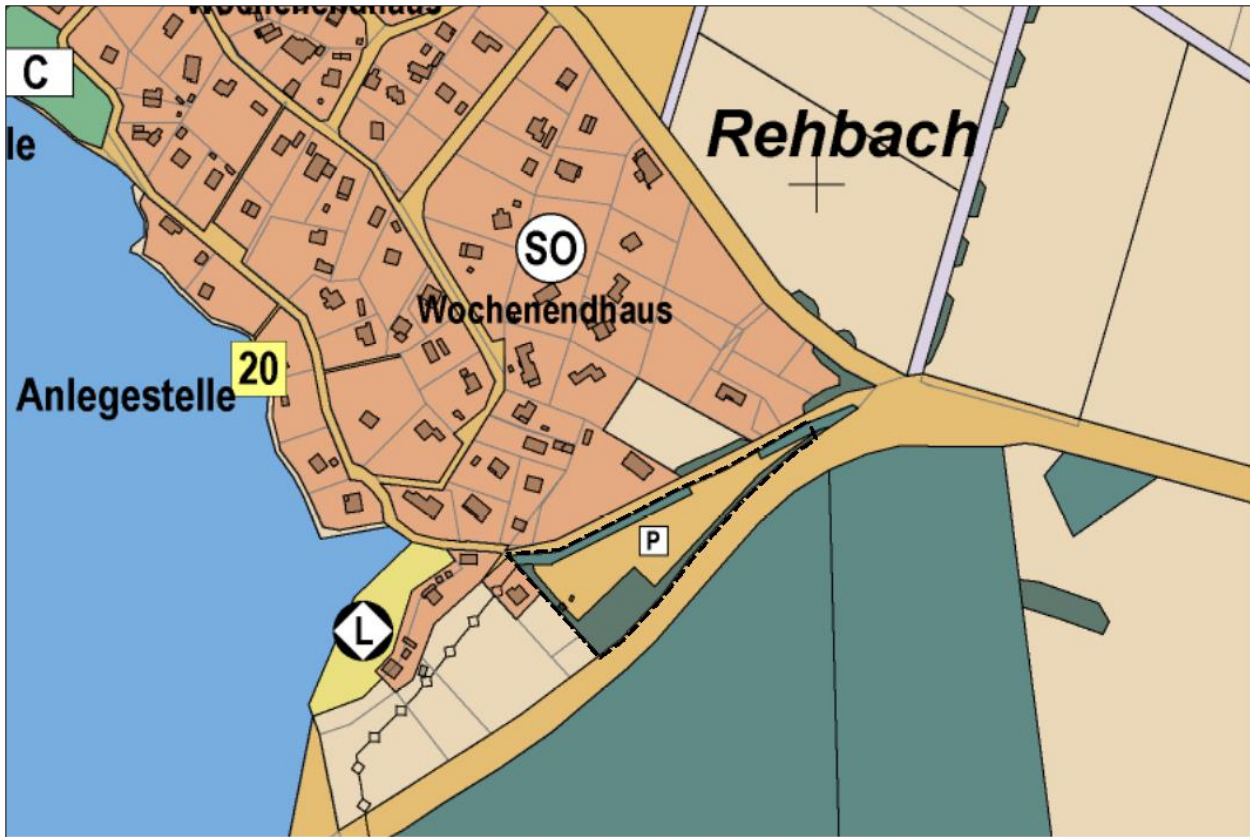


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal

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.

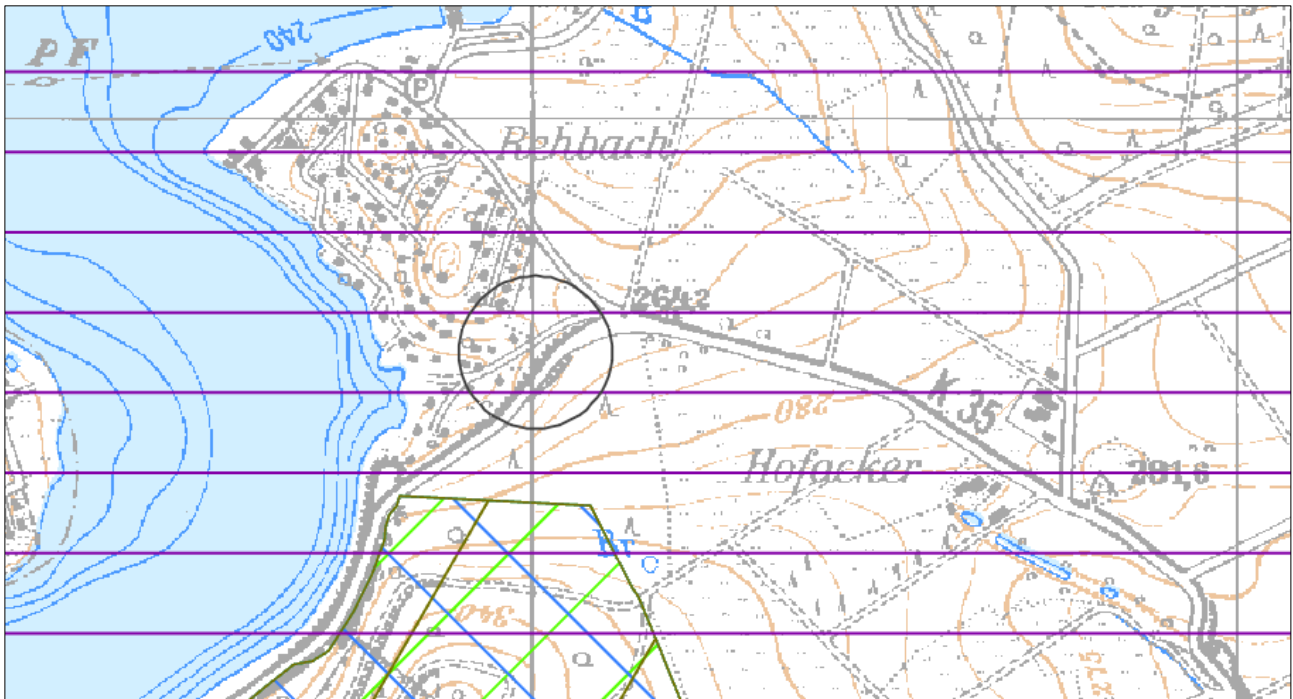


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer Hessen

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 Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Darstellung einer Sonderbaufläche und 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 planersetzende 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

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen. Das Grundstück ist über den *Hechtweg* zu erreichen.

Technische Erschließung

Die Technische Erschließung erfolgt als Ausbau der vorhandenen Leitungen im *Hechtweg*. Die vorhandenen Leitungen umfassen Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie eine Frisch- und eine Abwasserleitung, welche die geplante Bebauung sowohl mit Frischwasser versorgt als auch das anfallende Schmutzwasser über das Kanalsystem von Rehbach abführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnahe versickert. Die Voraussetzungen dafür schaffen die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Edertal nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA). Aufgrund der Größe der Fläche und Nutzung der Ferienappartements ist mit haushaltsüblichen Mengen an Abfällen zu rechnen.

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Hydranten entlang des Hechtweges und der Kreisstraße sichergestellt.

1.5 Begründung der Darstellungen

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als Sonderbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, um die touristische Siedlungsentwicklung in der Ortslage Rehbach unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Edertal das Angebot an alternativen Beherbergungsstätten erweitern um die unterschiedlichen Gästewünsche bedienen zu können. Da der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor zählt, gilt es dieses Angebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

1.6 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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anhand des konkreten Eingriffs verbal-argumentativ.**

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. Durch den Wegfall des ausgewiesenen Stellplatzes für den ruhenden Verkehr sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

3.3.1 Technische Infrastruktur

Der Vollzug des im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitplanes 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.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans entfaltet keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um eine vorbereitende, strategische Planungsebene handelt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben ausschließlich einen vorbereitenden Charakter und führen selbst noch nicht zu bau- oder nutzungsbezogenen Eingriffen in Natur und Landschaft. Erst durch nachfolgende, verbindliche Bauleitpläne oder konkrete Maßnahmen werden tatsächliche Veränderungen an der Umwelt bewirkt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden also weder bauliche Strukturen unmittelbar geschaffen noch Flächen direkt versiegelt. Insofern sind nachteilige Folgen für Umwelt, Naturhaushalt und Landschaft erst in nachfolgenden, konkretisierenden Planungsschritten zu erwarten und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten. Die Vorbereitung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes löst aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsmöglichkeit als Parkplatz keine nachteiligen Beeinträchtigungen für die Umwelt aus.

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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen 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 ortsnahen 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 im Parallelverfahren zu erstellenden 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 Neuerschließung 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
(Kompensationsverord-nung 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]

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Ortsteil Hemfurth-Edersee, Ortslage Rehbach

Nationalparkgemeinde Edertal



- 13.10.2025 -

TEIL C - Umweltbericht



Umweltbericht

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Hemfurth-Edersee, Ortslage Rehbach



Der Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“ und für den im Parallelverfahren zu änderndem Flächennutzungsplan (13. Änderung) zusammen erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 10 „SeeView-Lodges“ und kann dort eingesehen werden.