



BEBAUUNGSPLAN
"AM STAUSEE"
GEMARKUNG SEIBELSDORF

Begründung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand 19. Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Realnutzung.....	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	7
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010	7
4.2	Flächennutzungsplan des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf.....	7
4.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	8
4.4	Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzgebiet.....	8
4.5	Bauverbotszone.....	9
4.6	Altlasten / Grundwassersanierung.....	10
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Bauweise, Baugrenze	12
5.3	Erschließung	12
5.4	Anpflanzung von Laubbäumen.....	12
5.5	Private Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
5.6	Naturschutzmaßnahmen / Externer Ausgleich	13
5.7	Örtliche Bauvorschriften	14
5.8	Hinweise	14
6	UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ.....	14
7	VER- UND ENTSORGUNG	14
8	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ / BOMBENABWURFGEBIET	15
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	15
9.1	Bodenordnung.....	15
9.2	Flächenbilanzierung	16

Anlage: Umweltbericht Stand 06.07.2018

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Bauherrschaft Seehotel Michaela GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Joachim Eckstein, hat das aufgegebene Seehotel mit Grundstück an der Antritttalsperre erworben und zwischenzeitlich das Bestandsgebäude durch interne Umbau- und Sanierungsmaßnahmen revitalisiert, so dass dieses seit 01.04.2017 wieder den Beherbergungsbetrieb aufnehmen konnte.

Neben der Sanierung des Bestandsgebäudes ist ein Anbau an das vorhandene Hotelgebäude zur Unterbringung von weiteren 24 Gästezimmern in zwei Stockwerken und eines Wellnessbereiches mit Sauna und Schwimmbecken im Untergeschoss vorgesehen. Weiterhin ist die Errichtung einer Frühstücksterrasse in Angliederung des Restaurantbereiches zur Qualitätssteigerung der Hotelanlage vorgesehen.

Des Weiteren ist auf dem Grundstück südlich der vorhandenen Pkw-Stellplätze die Errichtung eines Nebengebäudes mit Stuhllager und Geräteraum zur Unterbringung der Terrassenbestuhlung im Winter sowie der notwendigen Gartengeräte und Werkzeuge (Rasenmäher, Schneepflug etc.) geplant. Der auf dem Hotelgrundstück, randlich der vorhandenen südlichen Sommerterrasse, vorhandene Kiosk mit Außengrill bleibt erhalten.

Neben dem klassischen Hotelgewerbe beabsichtigt die Bauherrschaft auch die Unterbringung von ergänzenden Beherbergungsangeboten durch Neuanlage von Wohnmobilstandplätzen einschließlich notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Errichtung von sechs Ferienappartements, als aufgeständerte Gebäude (z.B. als Blockhütten) im südlichen Grundstücksbereich.

Das vorhandene und genehmigte Hotel genießt Bestandsschutz, kann jedoch auf Grund der Anzahl der Zimmer, seiner Ausstattung und Gesamtkonzeption nicht mehr konkurrenzfähig am Markt betrieben werden. D.h., ein Hotel mit nur 12 Doppelzimmern ist am Markt nur schlecht zu platzieren, da die namhaften Reiseveranstalter oder Busreisen-Anbieter deutlich mehr Kapazitäten benötigen. Um hier aufgenommen zu werden, ist es notwendig eine Bettenanzahl von mind. 60 Betten vorzuhalten. Kann man dies nicht erreichen, ist der Existenzert halt nicht sichergestellt und die Arbeitsplätze nachhaltig in Gefahr.

Zur Standortsicherung sowie zur nachhaltigen Stärkung des regionalen Tourismus ist daher eine bauliche Erweiterung des Hotelbetriebes unerlässlich. Für ein modernes 3-4 Sterne Hotel ist es unumgänglich, dass die Gäste nicht erst das Haus verlassen müssen, um die Hotelzimmer oder andere Hoteleinrichtungen wie Wellness-Bereich, Sporträume zu erreichen. Da der geplante Anbau an dieser Stelle einen direkten Zugang zum Hotel und zum Bestandstreppenhaus ermöglicht und auch von der Ausrichtung der Verkehrsflächen einen sauberen innerbetrieblichen Ablauf gewährleisten kann, ist nur diese Fläche für die Anbaumaßnahme geeignet. Um alle notwendigen Räumlichkeiten unterzubringen ist eine bauliche Ausdehnung des Hotelanbaus bis auf Höhe des bestehenden Hotelgebäudes notwendig.

Der Anbau, die Errichtung der Frühstücksterrasse und das vorgesehene Nebengebäude mit Stuhllager und Geräteraum sowie die Herstellung weiterer erforderlicher Pkw-Stellplätze dienen unmittelbar dem Hotelbetrieb. Ebenso stehen die geplanten sechs Ferienappartements einschließlich der vorgesehenen Wohnmobilstandplätze im direkten Zusammenhang mit dem Hotelkomplex, und stellen als ergänzende Touristikangebote einen weiteren Baustein zur Steigerung der Attraktivität des Hotelstandortes dar.

Aufgrund der Eigenart eines Beherbergungsbetriebes und seiner notwendigen Betriebsabläufe kann die Entwicklung nur am Standort unter Einbezug der bestehenden Infrastruktur (Erschließung, Rezeption, Gastronomie, Sanitäranlagen, etc.) sowie der naturräumlichen Ausstattung erfolgen. Eine bauliche Entwicklung oder Ergänzung an einen anderen Standort ist im Sinne der Revitalisierung des bestehenden Seehotels nicht darstellbar. Ebenso ist das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Stausee, der Einschränkungen durch die Bauverbotszone entlang der Landesstraße L3070 und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung vorgeprägt. Die Errichtung bzw. Erweiterung der notwendigen baulichen Anlagen kann daher im Plangebiet nur unter Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen umgesetzt werden.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet innerhalb des seit dem 16.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans "Restaurant", durch den jedoch die Entwicklungsabsichten auf dem Areal derzeit nicht gesichert sind. Um das Vorhaben zu ermöglichen, beabsichtigt daher der Planungszweckverband Stausee Angenrod Seibelsdorf eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans, um mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu erwirken, sowie die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Bereichs zu schaffen. Mit dem Planvorhaben wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend verfolgt, dass das Sondergebiet "Ausflugsgastronomie" gemäß den erforderlichen existenzsichernden baulichen Maßnahmen und Nutzungen erweitert wird. Dementsprechend grenzt die Erweiterung des Sondergebietes an das vorhandene Sondergebiet an, sodass ein planungsrechtlicher Zusammenhang besteht. Ebenso stehen die vorgesehenen baulichen Entwicklungen im direkten Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb und stehen im räumlichen Synergieeffekt zueinander.

Ziel und Zweck der Planung ist die Herrichtung einer attraktiven Hotel- und Ferienanlage im gehobenen Standard, welche zur Stärkung des regionalen Tourismus beitragen und auch nachhaltig konkurrenzfähig sein soll.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

▪ **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Verbandsversammlung des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stausee" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

▪ **Verfahrenswechsel, Erweiterung des Geltungsbereiches**

Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erfüllt sind, sodass ein Wechsel vom beschleunigten Verfahren in das Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB erforderlich wurde.

Durch Beschluss der Verbandsversammlung des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf am 12.04.2018 wurde über den Verfahrenswechsel und darüber hinaus die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Unterbringung notwendiger Ausgleichs- und Retentionsmaßnahmen beraten und beschlossen.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Da das Beteiligungsverfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet wurde, erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.03.2017 (in Antrifttal) bzw. 31.03.2017 (in Alsfeld) wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschl. 18.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich während der Frist schriftlich oder mündlich zu äußern. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Durch den erforderlich gewordenen Verfahrenswechsel, kann in Abstimmung mit dem RP Gießen die vorgenannte Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB anerkannt werden.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Umweltbelange -**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 durchgeföhrt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen bzw. ergänzt wurden. Vorgebrachte Bedenken von Naturschutzbehörden/-verbänden u.a. wg. der Nutzungsintensivierung und Nähe zum LSG konnten entkräftet bzw. durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeräumt werden.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen wurde in der Sitzung des Planungszweckverbandes am 12.04.2018 beschlossen und erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2018 bis einschl. 15.06.2018. Im

gleichen Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht; von Seiten der TÖB vorgebrachte Hinweise bzw. Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt.

▪ **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Es ist vorgesehen, dass der Satzungsbeschluss in der August-Sitzung 2018 des Planungszweckverbandes gefasst wird. Eine Bekanntmachung und damit Inkraftsetzung des Bebauungsplanes kann erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung durch den RP Gießen erfolgen.

3 DAS PLANGEBIET

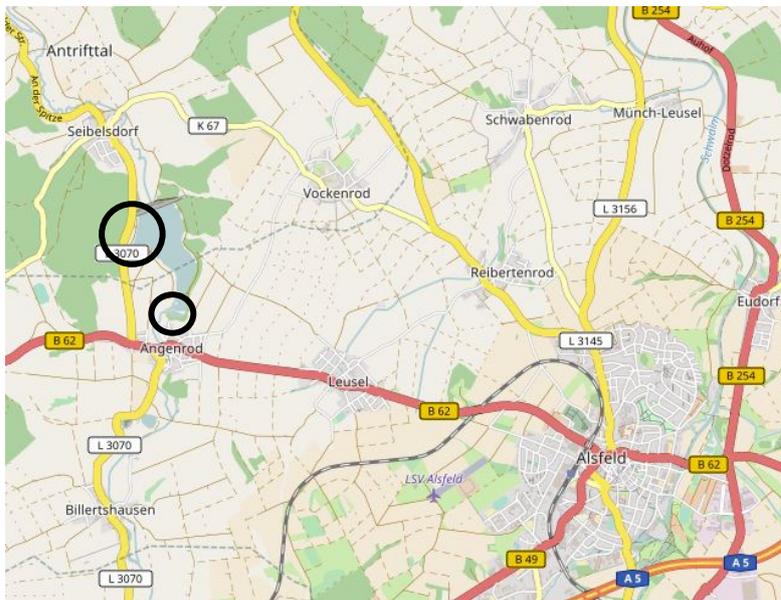
3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stausee“ ist ca. 2,83 ha groß und umfasst die Straßenparzelle Flurstück Nr. 1 (teilw.), die Grabenparzelle Flurstück Nr. 43 sowie die Flurstücke Nr. 40/1 (teilw.), 41/3, 42/1, 44 und 45. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 5, Gemarkung Seibelsdorf, der Gemeinde Antrifttal. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die L3070, im Osten an den Uferweg (Fuß-/Radweg) des Antrittsees, im Norden an den zur Landesstraße führenden Fuß-/Radweg und im Süden an eine bewaldete Fläche.

Aufgrund notwendiger Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bereich der Vorsperre ca. 720 m² (Flur 2, Flurstück 23/2 tlw., Gemarkung Angenrod) zur externen Kompensation als Teil B einbezogen (siehe Kapitel 5.6).

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist insbesondere durch den Stausee geprägt. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt die Antritttalsperre. Westlich der Landesstraße grenzen weitläufige Waldflächen an.

Abb. 1: Standort des Plangebietes (Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, ohne Maßstab)



3.2 Realnutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind größtenteils unbebaut. Lediglich im nördlichen Plangebiet befindet sich das Seehotel mit Außenterrasse, Spielflächen, Stellplatzanlagen sowie zwei Nebengebäuden. Gepflegte Rasenflächen umgeben die Hotelanlage und lineare Laubgehölze binden diese im Osten ein.

Die südlichen Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Grünlandnutzung). Am Uferand befinden sich verschiedene Gehölzsäume.

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung ist im Umweltbericht (siehe Kap. 6.2) zu finden.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010

Im Regionalplan 2010 (rechtskräftig seit 28. Februar 2011) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stausee“ als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit Überlagerung eines „Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz - Rückhaltebecken Bestand“ und eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Der primäre Belang des „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie des „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ ist der allgemeine Bodenschutz bzw. der Schutz von Böden mit ungünstiger Ausprägung der Filterfunktionen. Innerhalb des „Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz - Rückhaltebecken Bestand“ gilt es vor allem die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten.

Mit der Stellungnahme vom 20.07.2017 teilte das RP Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, Dez. 31 mit, dass „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten sind. Die geplante Inanspruchnahme des Vorranggebietes kann aufgrund ihrer Geringfügigkeit jedoch für den raumordnerischen Planungsmaßstab als nicht relevant bezeichnet werden. Die konkret erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen des bereits angekündigten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen. Zudem sind mit den Ausweisungen in der FNP-Änderung die im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Belange der Vorbehalts- und Vorranggebiete berücksichtigt.

Abb. 2: Auszug aus dem RPM 2010

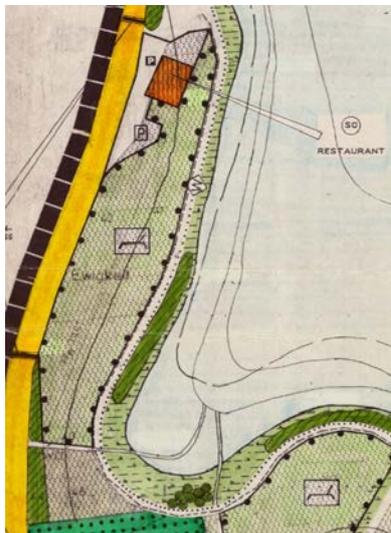


Lt. Mail vom 10.05.2017 des Dez. 31 Regionalplanung, RP Gießen ist aus regionalplanerischer Sicht kein Zielabweichungsverfahren notwendig. Die geplante Nutzungserweiterung beinhaltet aus regionalplanerischer Sicht keine raumbedeutsame Beanspruchung des Vorranggebietes. Im weiteren Verfahren sind jedoch die Belange der betroffenen Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete darzustellen und zu berücksichtigen.

4.2 Flächennutzungsplan des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf (rechtsgültig seit dem 26.08.1997) ist das bestehende Hotel als "Sondergebiet Restaurant" mit westlich und südlich angrenzenden Stellplatzflächen ausgewiesen.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP



Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als „Grünland“ mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt. Kleinere Bereiche südlich und nördlich des Hotels sowie im südlichen Plangebiet sind als Grünland ausgewiesen.

Die Straßenparzelle der L 3070 ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Im Südosten (außerhalb des Geltungsbereiches) sind zudem Feldgehölze im Uferbereich des Stausees dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Revitalisierung und Erweiterung des Seehotels sowie ergänzender Beherrbergungsangebote verfolgt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist, wird parallel zu dessen Aufstellung die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 16.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans "Restaurant", durch den jedoch die Entwicklungsabsichten auf dem Areal derzeit planungsrechtlich nicht gesichert sind.

Im nördlichen Bereich, rund um das heutige Seehotel, ist ein „Sondergebiet Ausflugsgaststätte“ mit Stellplätzen festgesetzt. Östlich davon sind „private Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Liegewiese“ dargestellt. Die übrigen, südlichen Flächen sind als „öffentliche Grünflächen“, teilweise mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“, sowie als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung der Erweiterungsabsichten, ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stausee" vorgesehen.

4.4 Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzgebiet

Überschwemmungsgebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, für welches die Bestimmungen des § 78 WHG heranzuziehen sind. Die Schutzgebietsgrenze verläuft hierbei entlang der topografischen Höhenlage auf 283 m ü.NHN, welche den maximal anzunehmenden Wasserstand im Staubecken der Antrifftal-Seesperre (Höhe der Dammkrone) darstellt. Dem hingegen liegt das maximale Stauziel der Sperranlage bei 281,70 m ü.NHN. Um eine grundsätzliche Entwicklung des Hotelstandortes zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde beim RP Kassel festgestellt, dass eine Entwicklung des Gebietes mit Hochbauten, Nebengebäuden und notwendigen Flächenbefestigungen oberhalb der Höhenlage von 281,70 m ü.NHN zugelassen werden können, sofern diese mit den Bestimmungen i.S.d. § 78 Abs. 2 WHG vereinbar sind.

Dennoch ist das Vorhaben nur umsetzbar, wenn die Obere Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel, als zuständige Genehmigungsbehörde für Planvorhaben im Überschwemmungsgebiet der Antrifftal-Sperre, einer Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 78 Abs. 2 WHG zustimmt.

Während eines im März 2017 erfolgten Abstimmungsgesprächs mit der Obere Wasserbehörde wurde, bei entsprechender Berücksichtigung baulicher Maßnahmen und erforderlichem Retentionsraumausgleich, eine Befreiung vorbehaltlich in Aussicht gestellt. Ein Plan mit den beabsichtigten Baumaßnahmen sowie die Darlegung der additiv zu erbringenden Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 78 Abs. 2 WHG, wurden am 11.04.2017 der Oberen Wasserbehörde zur Beurteilung des Vorhabens vorgelegt. Mit Mail vom 04.05.2017 und 10.05.2017 wurde von der Oberen Wasserbehörde mitgeteilt, dass der Verlauf der Höhenschichtlinie 283 m ü NHN bei der Berechnung des Retentionsraumausgleichs anzusetzen ist. Für den geplanten Hotelanbau kann bei einer Realisierung im Hochwasserfall keine Verantwortung von Seiten der OWB übernommen werden, sodass in den textlichen Erläuterungen zur wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung insoweit der Terminus „Unternehmerisches Risiko“ gewählt wurde. Die im Süden geplanten Ferienapartements sind hochwasserneutral zu errichten. Auf der Grundlage der vorgelegten überarbeiteten Planung und entsprechender Beachtung der hierzu gegebenen Hinweise, kann nunmehr die erforderliche ausnahmsweise Zulassung gem. § 78 Abs. 2 WHG im Zuge der Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden.

Der entsprechende Antrag und die Beteiligung gem. § 45 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) werden im Rahmen des Bauantrages gestellt. Weiterhin wird der Umfang notwendiger Retentionsmaßnahmen im Zuge der Ausführungsplanung ermittelt und in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden festgesetzt.

Mit Stellungnahme vom 19.07.2017 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Obere Wasserbehörde, mit, dass für den geplanten Retentionsraumausgleich, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz ein Antrag auf Plangenehmigung beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Obere Wasserbehörde, zu stellen ist. Der

Retentionsraumausgleich ist möglichst im Vorfeld, spätestens jedoch zeitgleich mit den weiteren baulichen Maßnahmen durchzuführen.

In gleicher Stellungnahme weist die Obere Wasserbehörde darauf hin, dass die sich aus der Lage im Überschwemmungsgebiet / Stauraum der Antrift ergebenden und im Schreiben vom 24.03.2017 aufgeführten Auflagen und Restriktionen einzuhalten sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich hierbei im Einzelnen um:

1. **Bereich der geplanten Blockhütten:** Die Blockhütten sind hochwasserneutral zu errichten. Dies kann durch das von Ihnen erwähnte Aufstelzen erreicht werden. Die für die Aufstellung relevante Höhe ist die Höhe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Bereich der Blockhütten. Zudem sind die Blockhütten aus Aspekten der Betriebssicherheit der Antriftalsperre außerhalb des höchsten Stauziels (BHQ2) zu errichten. Bereich Wohnmobilparkplätze: Durch die Errichtung der Wohnmobilstellplätze entstehender Retentionsraumverlust ist auf Höhe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auszugleichen.
2. **Bereich Nebengebäude mit Geräteraum und Stuhllager:** Geräteraum und Stuhllager sind so zu platzieren, dass der Bereich des höchsten Stauziels der Antriftalsperre nicht von den Bauwerken tangiert wird. Es ist ein Retentionsraumausgleich auf Höhe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu schaffen (z.B. Längsausrichtung des Nebengebäudes um 90° versetzt).
3. **Hotelanbau:** Der (Bereich des) nördlich des Bestands geplante Hotelanbau reicht weiter in den Bereich des höchsten Stauziels hinein, als bisher angenommen wurde. Daher ist zu Prüfen ob der Hotelanbau außerhalb des vorgenannten Bereichs platziert werden kann (z.B. durch Verschieben in Richtung der Straße, bündig mit der weiter südlich geplanten Fassade. Dies dient schlussendlich nicht nur der Betriebssicherheit der angrenzenden Hochwasserschutzanlage – es dient auch dem Schutz der geplanten Bauwerke vor Überflutung und sollte daher in Ihrem Eigeninteresse mit Vehemenz verfolgt werden. Wie auch in den vorgenannten Fällen ist hier ein Retentionsraumausgleich zu schaffen. Für die Berechnung des verloren gegangenen Retentionsraums ist die Höhe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes anzusetzen.

Die Auflagen wurden soweit planungsrechtlich möglich gesichert und werden auf der Ebene des Bauantrages beachtet.

Vom RP Kassel, Obere Wasserbehörde, wurde am 13.07.2018 schriftlich bestätigt, dass es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Bebauungsplanes im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG handelt, und die Errichtung bzw. die Erweiterung der baulichen Anlagen im Einzelfall genehmigt werden kann, sofern das Vorhaben gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 a) – d) WHG durchgeführt wird.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III (Weitere Schutzzone) des Tiefbrunnens Seibelsdorf. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 20.12.1995 ist zu beachten.

4.5 Bauverbotszone

An der Landesstraße (L3070) muss, entsprechend der maßgeblichen gesetzlichen Grundlage (Hessisches Straßengesetz), vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sowie auch um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau der Verkehrswege zu erleichtern, eine Bauverbotszone im Abstand von 20 m, gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand, eingehalten werden. Eine Inanspruchnahme der Bauverbotszone oder auch nur Teilbereiche dieser, muss begründet sein und erfordert die Zustimmung des Amtes Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement in Schotten. Gemäß Vorabstimmung mit Hessen Mobil, Schotten wird im Bebauungsplan die Bauverbotszone dargestellt und u.a. auf die Verbote sowie die abgestimmten Ausnahmen verwiesen. Gemäß telefonischer Auskunft vom 30.03.2017 kann für den Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Hotel und Freizeitanlage“ eine Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des § 23 (1) HStrG nach Abs. 8 bis zu einem Abstand von 10,00 m bzw. 15,00 m in Aussicht gestellt werden.

Erfordernis der Inanspruchnahme eines 10 m breiten Teilbereiches der Bauverbotszone entlang der L3070

Die Flächen des Plangebietes erstrecken sich in einem schmalen langgezogenen Bereich parallel der Landesstraße 3070 in Nord-Süd-Richtung und werden im Westen durch den Fahrbahnrand sowie im Osten durch

das „Stauseeufer“ mit Fußweg und Graben begrenzt. Weiterhin unterliegt das gesamte Plangebiet verschiedenen Restriktionen auf Grund der Lage innerhalb eines Wasserschutz- und Überschwemmungsgebietes mit angrenzend folgendem Landschaftsschutzgebiet. Zur Wahrung der Schutzbestimmungen des vorbeugenden Hochwassers durch Stauwasser an der Talsperre wurden bezüglich der vorgesehenen baulichen Maßnahmen eine Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 78 Abs. 2 WHG in Aussicht gestellt, wenn die planungsbedingten Eingriffe oberhalb des maximalen Stauzieles der Sperranlage bei 281,70 m ü.NHN stattfinden (Vgl. auch Kap. 4.4). Im Hinblick des so verbleibenden Grundstückszuschnittes und der vorhandenen Geländetopographie im Geltungsbereich (Hanglage zum See) müssen 10 m der entlang der L 3070 einzuhaltenden Bauverbotszone für die Anlage von Hochbauten und Stellplätzen in Anspruch genommen werden.

Ein Einhalten der 20 m Zone hätte zur Folge:

- Der geplante und zur Bestandssicherung des Hotelbetriebes notwendige Anbau könnte im vorgesehenen Umfang nicht errichtet werden. Da der geplante Anbau an dieser Stelle einen direkten Zugang zum Hotel und zum Bestandstreppehaus ermöglicht und auch von der Ausrichtung der Verkehrsflächen einen sauberen innerbetrieblichen Ablauf gewährleisten kann, ist nur diese Fläche für die Anbaumaßnahme geeignet. Um alle notwendigen Räumlichkeiten unterzubringen ist eine bauliche Ausdehnung des Hotelanbaus bis auf Höhe des bestehenden Hotelgebäudes (etwa 15 m Abstand zum Fahrbahnrand) notwendig.
- Die geplante Errichtung eines Nebengebäudes zur Unterbringung von Gerätschaften sowie zur Lagerung der für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes notwendigen Utensilien könnte im notwendigen Umfang nicht realisiert werden.
- Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche würde wesentlich verkleinert, so dass die Entwicklungsabsichten im Teilgebiet TG3 (Errichtung von maximal sechs kleinteiligen Ferienappartements in aufgeständerter Bauweise) nicht realisierbar wären.
- Die Unterbringung der Wohnmobilstellplätze müsste um etwa 8 bis 10 m nach Osten, hangabwärts verschoben werden, wodurch die Anzahl reduziert würde sowie massive Eingriffe in das vorhandene Gelände (Aufschüttungen) einschließlich notwendiger Retentionsmaßnahmen einhergehen müssten.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs ist durch die geplanten baulichen Anlagen (Fahrweg, Platzfläche, Stellplätze) innerhalb der Bauverbotszone nicht zu erwarten.

Der im Bereich des Plangebietes verlaufende Straßenabschnitt der L 3070 liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Die Landesstraße vermittelt hierbei die aufkommenden Verkehre zwischen der im Süden liegenden Bundesstraße B 62 und der im Norden liegenden, etwa 2.000 EW zählenden Gemeinde Antrifttal mit ihren Ortschaften. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering.

Das Sondergebiet „Hotel und Freizeitanlage“ wird über die beiden vorhandenen Zufahrten erschlossen. Diesbezügliche Ergänzungen oder Ausbauten sind nicht vorgesehen. Im Zuge der geplanten Hotelenerweiterung einschließlich der touristischen Nutzungsergänzungen muss mit einer Erhöhung der Besucherverkehre gerechnet werden. Hierbei kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die zusätzlichen Verkehre keine relevanten Verkehrsauswirkungen zu erwarten sind. Zudem wird durch Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass Sichtfelder zur Landesstraße gemäß den Richtlinien hergestellt und eingehalten werden.

4.6 Altlasten / Grundwassersanierung

Mit Stellungnahme vom 20.07.2017 teilte das RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4, mit, dass in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) im Planungsraum keine Flächen als Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlage" festgesetzt. Zur Untergliederung sowie zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden zudem drei Teilgebiete (TG) ausgewiesen, um Art und Maß der baulichen Nutzung gezielter und restriktiver i.S.d. gewünschten Gebietsentwicklung zu beschränken.

Grund- und Geschossflächen

Die in den Teilgebieten festgesetzten Grund- und Geschossflächen (im TG1 als Verhältniszahlen GRZ und GFZ) gewährleisten eine dem Sondergebiet und dem Standort angepasste bauliche Ausnutzung. Hierbei wurden die zulässigen Grundflächen für die Errichtung von baulichen Anlagen (Überbauung/Versiegelung) sowie für die Herstellung notwendiger Wege, Umfahrungen, Stellplätze, usw. (Befestigung) differenziert.

Gemäß Festsetzung wird für das **TG 1** eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die jedoch für die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden kann. Hierdurch können innerhalb der definierten Baugrenzen bauliche Anlagen im Zusammenhang der touristischen Infrastruktur auf einem Teil des Grundstückes errichtet werden. Darüber hinaus können die verbleibenden Flächen des Teilgebietes zur Herstellung der notwendigen Wegeflächen, Umfahrungen, Terrassen sowie Stellplätze, etc. befestigt werden. Die Begrünung des Grundstückes wird umfänglich über die festgesetzte private Grünfläche gesichert. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 sichert den Umfang des bestehenden Beherbergungsbetriebes und berücksichtigt zugleich die notwendigen Geschossflächen im Zuge der beabsichtigten Erweiterungen.

Im **TG 2** wird für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen eine maximal zulässige Grundfläche von 850 m² festgesetzt. Weitergehende Überschreitungen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind ausgeschlossen. Hierdurch wird die Errichtung von Hochbauten ausgeschlossen, jedoch die zulässige Befestigung auf das notwendige Maß beschränkt.

Für das **TG 3** wird eine maximal zulässige Grundfläche sowie Geschossfläche von 40 m² je Ferienappartement festgesetzt. Weiterhin können maximal 600 m² für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, befestigt werden. Hierdurch wird planungsrechtlich sichergestellt, dass nur kleinteilige Hochbauten (Ferienapartements) einschließlich deren notwendigen Nebenanlagen errichtet werden, die landschaftsbildverträglich eingebunden sind.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen erfolgen in Anpassung an den Bestand und berücksichtigen die örtliche Topographie, einschließlich planerischer Restriktionen für Hochbauten auf Grund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (siehe Kap. 4.4). Diesbezüglich wurde für das **TG 1** die maximale Gebäudehöhe innerhalb des mit **A** gekennzeichneten Baufeldes auf 293,50 m ü.NHN (entspricht der Firsthöhe des Bestandsbaus) sowie innerhalb des mit **B** gekennzeichneten Baufeldes auf 290,50 m ü.NHN (ermöglicht die Errichtung einer eingeschossigen Scheune / Nebengebäude) festgesetzt.

Weiterhin wurde für das **TG 3** eine maximale Gebäudehöhe von 291,00 m ü.NHN festgesetzt. Im Hinblick mit der verbindlichen Vorgabe zur Errichtung von hochwasserneutralen Ferienapartements sind diese auf mindestens 283,00 m ü.NHN Höhenlage aufzuständern, wodurch eine moderate Gebäudehöhe bis maximal 8 m ermöglicht wird.

5.2 Bauweise, Baugrenze

Für die Teilfläche **TG 1** des Sondergebietes "Hotel und Freizeitanlage" wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die vorgesehene Hotelerweiterung i.S.d. § 22 BauNVO planungsrechtlich zu sichern und in Verbindung mit der zeichnerischen Vorgabe des Baufeldes die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen zu bringen. In diesem Sinne ist für das Teilgebiet **TG 3** die offene Bauweise festgesetzt, durch die, in Verbindung mit den Bestimmungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung, nur eine kleinteilige Bebauung durch Ferienappartements ermöglicht werden soll.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten an der L 3070. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Teilgebiete TG 2 und TG 3 ist ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" zeichnerisch festgelegt, um der Herstellung weiterer Zufahrten zur Landesstraße entgegen zu wirken. Notwendige Umfahrungen erfolgen ausschließlich auf dem privaten Grundstück. Die verkehrliche Erschließung der Teilgebiete TG 2 und TG 3 kann auf Grund der örtlichen Ausprägung des Grundstückes i.V.m. den Restriktionen nach § 78 Abs. 1 WHG nur unter Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Bauverbotszone erfolgen (siehe Kap. 4.5).

Entsprechend der planungsrechtlichen Festlegungen kann der ruhende Kfz-Verkehr im gesamten Teilgebiet TG 1 sowie innerhalb der überbaubaren Fläche im TG 3 untergebracht werden. Hierbei wurde einerseits die bestehende Stellplatzanlage mit ihren Umfahrungen berücksichtigt und andererseits deren moderate Erweiterung für einen zukünftigen Bedarfsfall ermöglicht. Gleichzeitig verbleiben die notwendigen Stellplätze in konzentrierter Lage im Nahbereich und im Umfeld des bestehenden Hotels, sodass die einhergehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelungen/Befestigungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Desweiteren ist im Teilgebiet TG 2 eine Fläche zur Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen (WSt) ausgewiesen, um deren Lage innerhalb des Sondergebietes städtebauliche zu ordnen. Je nach Anordnung und Ausführung können innerhalb der WSt-Fläche bei einer Aufstellfläche von 3,50 m Breite je Wohnmobil max. 9 Wohnmobile untergebracht werden.

Da für die Flächen des Plangebietes keine Stellplatzsatzung vorliegt, wurde die Anzahl der herzustellenden Stellplätze, analog des Bestandes sowie der teilgebietsbezogenen Nutzungen, planungsrechtlich vorgegeben. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass hinreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind, sodass keine Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der L 3070 durch hier abgestellte Kfz entstehen.

Hinsichtlich zukünftiger durch den Bebauungsplan bedingten zusätzlichen Verkehrsmengen teilte Hessen Mobil mit Stellungnahme vom 24.07.2017 mit, dass vorerst von Seiten der Straßenbaubehörde aus Sicht der verkehrlichen Erschließung keine Bedenken bestehen, und weist darauf hin, dass die zukünftige verkehrliche Entwicklung abzuwarten bleibt. Eventuell sind dann erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Erschließung notwendig, die durch den "Planungszweckverband Stausee Angenrod/Seibelsdorf" sicherzustellen sind. Desweiteren weist Hessen Mobil darauf hin, dass alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dann der "Planungszweckverband Stausee Angenrod/Seibelsdorf" trägt, und grundsätzlich gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionschutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

5.4 Anpflanzung von Laubbäumen

Entlang der Grenzen der festgesetzten Sondergebietsflächen TG 2 und TG 3 zur privaten Grünfläche, ist die Anpflanzung von 13 Laubbaum-Hochstämmen zeichnerisch vorgegeben. Die lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume folgt hierbei dem maximalen Stauziel (im Sinne zulässiger Eingriffe; siehe Kap. 4.4) von 281,70 m ü.NHN in Richtung des Hauptabflusses der Antritttsperre bei Hochwasserereignissen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch die Großbäume eine Behinderung des Wasserabflusses durch Verfängen

und Ablagern von möglichem Treibgut, im Zusammenhang mit Folgeschäden für das im Norden liegende Stauwerk der Antritttsperre, entstehen.

Gleichzeitig wirkt die Baumreihe als grünordnerisches Element zur landschaftsbildverträglichen Einbindung der geplanten Ferienappartements, welches positiv die Durchgrünung des Gebietes bestimmt und zugleich der Eingriffsminimierung mit gestalterischen Ansprüchen dient.

5.5 Private Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß Festsetzung sind die unterhalb des maximalen Stauzieles der Sperranlage (bei 281,70 m ü.NHN) liegenden Grundstücksflächen nördlich des **TG2** als private Grünfläche **G1** sowie südlich des **TG3** als private Grünfläche **G2** festgesetzt.

Die mit **G1** gekennzeichnete private Grünfläche ist als Rasen- /Wiesenfläche zu pflegen und zu erhalten. Der innerhalb der Grünfläche **G1** bereits vorhandene Gehölzstreifen wird per Festsetzung gesichert, um dessen positive Einbindungswirkung (Ortsbild) zu erhalten und weiterhin zu bewahren.

Die mit **G2** gekennzeichnete private Grünfläche ist als extensiv genutzte Frischwiese zu erhalten und zu pflegen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass Nutzungen oder Eingriffe welche den Schutzbestimmungen des Wasserhaltungsgesetzes (WHG) i.V.m. dem Hessischen Wassergesetz (HWG) widersprechen, unzulässig sind. Darüber hinaus ist innerhalb der Grünflächen die Anlage von befestigten Wegen sowie Maßnahmen zum Retentionsausgleich zulässig. Hierbei sind Auffüllungen und Abtragungen so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

5.6 Naturschutzmaßnahmen / Externer Ausgleich

T-Fläche

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird die vorhandene Grünlandfläche als extensiv genutzte Frischwiese mit den maßgeblichen Pflegemaßnahmen und Ausformulierungen festgesetzt (**M1**). Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient diese Maßnahmenfläche auch dem Artenschutz. Hierbei verbleibt für die Amphibienwanderung auch nach Umsetzung des Vorhabens ein Großteil der bisherigen Wanderflächen erhalten. (Amphibienleitsystem)

TEIL B - Externe Maßnahmen an der Vorsperre

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens fanden am 11.09.2017 und 25.09.2017 mit ONB, UNB, Wasserverband Schwalm, dem Schutzgebietsbetreuer, BUND und NABU gemeinsame Besprechungstermine statt. Hierbei wurden konkrete ortsbezogene Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Als Ergebnis wird eine externe Ausgleichsmaßnahme in einem Teil B "Kompensation" in den Bebauungsplan "Am Stausee" aufgenommen. Die 720 m² große (60 m x 12 m) Ausgleichsfläche (Flurstück 23/2 tlw., Flur 2, Gemarkung Angenrod (Alsfeld)) liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes und befindet sich im Bereich der Vorsperre. Die Fläche (**M2**) liegt zudem innerhalb des Überschwemmungsgebietes, des Landschaftsgebietes sowie des Naturschutzgebietes. Laut Mail vom 29.09.2017 teilte Hr. Weller, ONB RP Gießen mit, dass aufgrund der Tatsache, dass die Maßnahme der Kompensation durch Dritte ausgeführt und nicht im aktuellen Pflegeplan (Bewirtschaftungsplan) vorgesehen ist, eine Befreiung von den Verboten der Naturschutzgebietsverordnung notwendig ist.

Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme ist die Realisierung einer Uferabflachung und die Anlage eines temporären Kleingewässers (siehe auch Umweltbericht, Kap. 8.4), sodass diese Fläche ebenfalls neben den naturschutzrechtlichen Ausgleich dem Artenschutz (amphibische Flachwasserzone etc.) dient.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser externen Kompensationsmaßnahme wird der Bereich im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und diesbezüglich textliche Festsetzungen vorgegeben.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Aus Gründen der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung sowie unter Einbezug bereits vorhandener Dachgestaltungen werden Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zugelassen.

Einfriedung

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben bezüglich zulässiger Einfriedungen berücksichtigen die baulichen Restriktionen innerhalb des Hochwasserschutzgebietes und ermöglichen zugleich eine adäquate Einfriedung des Grundstückes, i. B. entlang der Grundstücksgrenze zur Landesstraße L3070. Hierbei dienen die Höhenbegrenzungen sowie die Beschränkung zur Verwendung von transparenten Zäunen zur Gewährung der Einsicht auf das Grundstück im Hinblick auf verkehrsrechtliche Belange zur Wahrung der Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der L3070 sowie zur Vermeidung von Konflikten durch Ausfahrende Kfz.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend der Nutzungsanforderungen wird für die Sondergebietsflächen TG 2 sowie TG 3 eine Mindestdurchgrünung durch Anlage von Grün- und Gartenflächen vorgegeben. Dem entgegen kann für das TG 1 die gesamte Sondergebietsfläche – neben den Hochbauten - zur Anlage von Wegen, Umfahrungen und Stellplatzflächen herangezogen werden. Hierdurch wird eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Gebietsentwicklung im direkten Umfeld des Hauptgebäudes zum Seehotel ermöglicht. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt dient der vorhandene Parkplatz, neben den Hotelgästen, auch den Besuchern der Gesamtanlage des Stausees.

5.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

6 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung wurde ein Umweltbericht (Stand 06.07.2018) erstellt, der mit seinen Anlagen (*Bestandsplan* vom 18.01.2018, *Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Am Stausee* vom 23.01.2018 und *Amphibienkonzept zum BPlan Am Stausee* vom 25.01.2018) als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Gemäß den Vorgaben des Hessisches Wassergesetzes (§ 42 Abs.3 Satz 2) soll in geeigneten Fällen anfallendes Niederschlagswasser versickert werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Zulässigkeit einer Zisterne ist im Bebauungsplan vorgesehen. Bei einer Einleitung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers in den Stausee, bspw. über den nahegelegenen Graben, ist eine Genehmigung zur Einleitung bei der Oberen Wasserbehörde (RP Gießen) sowie bei der unteren Wasserbehörde (LK Vogelsbergkreis) einzuholen. Von den befestigten Flächen des Plangebietes ist kein Oberflächenwasser dem Straßengrundstück zuzuführen.

Im Teilgebiet **TG 1** ist eine bauliche Erweiterung des Hotels vorgesehen, dessen Ver- und Entsorgung über die bestehenden Hausanschlüsse erfolgt.

Im Teilgebiet **TG 2** sind Stellplätze zur Unterbringung von Wohnmobilen vorgesehen. Diese verfügen neben einem Frischwasser- und Grauwassertank, auch über eine mobile Fäkalienkassette bzw. Fäkalientank, die/der alle zwei Tage an einer Ver- und Entsorgungsstation entleert oder befüllt werden muss. Hierzu ist eine dem Gebiet dienende Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung als zulässig festgesetzt.

Im Teilgebiet **TG 3** sind ebenfalls dem Nutzungszweck des Teilgebietes dienende Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO als zulässig festgesetzt, sodass dort eine Kleinkläranlage für die Ferienappartements errichtet werden kann. Die Strom und Frischwasserversorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse sichergestellt.

8 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ / BOMBENABWURFGEBIET

In seiner Stellungnahme vom 06.03.2017 teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt, mit, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen und die Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern ergeben hat. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

9.1 Bodenordnung

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenparzelle (Flurstück Nr. 1 teilw.) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Privateigentum und werden, soweit nicht bereits im eigentumsrechtlichen Besitz des Hotelbetreibers, rechtzeitig vor Baubeginn erworben. Desweiteren wird im Zuge des Hotelanbaus die Verlegung und Neuordnung des nördlichen, teils außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Fußweges, einschließlich vorhandener Einfriedungen, notwendig. Zwischenzeitlich erfolgte ein positiver Beschluss des Wasserverbandes Schwalm bzgl. der Grundstücksveräußerung im Süden, sowie auch Abstimmungen bzgl. der erforderlichen Verlagerung des Weges im Norden.

Desweiteren wird im Bebauungsplan auf die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes hingewiesen und die Sicherung dieser Rechte durch Baulasteintrag empfohlen.

9.2 Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 28.343 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet „Hotel und Freizeitanlage“	8.348 m²
TG1	5.694 m ²
<u>davon</u>	
zulässige Überbauung durch Hochbauten (GRZ 0,4)	2.278 m ²
zzgl. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (GRZ 1,0)	3.416 m ²
begrünte Grundstücksflächen (mindestens)	0 m ²
TG2	1.322 m ²
<u>davon</u>	
zulässige Überbauung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (GR 850 m ²)	850 m ²
begrünte Grundstücksflächen (mindestens)	470 m ²
TG3	1.332 m ²
<u>davon</u>	
zulässige Überbauung durch Ferienappartements	240 m ²
zzgl. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	600 m ²
begrünte Grundstücksflächen (mindestens)	490 m ²
13 Laubbaum-Hochstämme	
Private Grünflächen	5.327 m²
Private Grünfläche – G1	2.147 m ²
Private Grünfläche – G2	3.180 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz	8.065 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.883 m²
Teil B Kompensation	720 m²
GELTUNGSBEREICH, GESAMT	28.343 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 33232 • Fax: 0561 - 7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



Kassel, den 19.07.2018

gez. Sonja Rühling

.....

Sonja Rühling
Städtebauarchitektin

Kassel, den 19.07.2018

gez. M. Eger

.....

Martin Eger
Dipl.-Ing. Stadtplanung

Alsfeld, den

.....

Stephan Paule
Verbandsvorsteher