



# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **1. ÄNDERUNG**

**BEREICH SEEHOTEL**  
**GEMARKUNG SEIBELSDORF**

**Begründung**

19. Juli 2018

## INHALT

1	ANLASS .....	3
2	ÄNDERUNGSBEREICH .....	3
3	PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
	REGIONALPLAN MITTELHESSEN (RPM) 2010 .....	4
	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DES PLANUNGSZWECKVERBAND STAUSEE ANGENROD SEIBELSDORF .....	4
	ALTLASTEN .....	4
	WASSERSCHUTZGEBIET .....	5
4	PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS .....	5
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	6
6	UMWELTBERICHT .....	6

Anlage: Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Stand 02.02.2018)

## **1 ANLASS**

Die Verbandsversammlung des Planungszweckverbands Stausee Angenrod Seibelsdorf beschließt in ihrer Sitzung am 12.04.2018 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungszweckverbands Stausee Angenrod Seibelsdorf, Teilbereich Seehotel.

Es ist beabsichtigt, das teilweise bebaute Grundstück der Bauherrschaft Seehotel Michaela GmbH & Co. KG als Sondergebiet sowie, an den Stausee grenzende, Teilbereiche als Grünflächen auszuweisen. Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung soll der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hotel sowie Grünland, teils mit der Zweckbestimmung Liegewiese, ausgewiesene Bereich in SO - Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlage" sowie Private Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan "Am Stausee" aufgestellt und das Verfahren nach BauGB durchgeführt.

## **2 ÄNDERUNGSBEREICH**

Der Änderungsbereich ist ca. 2,17 ha groß und umfasst 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 Antrifftal. 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.

## **3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

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. 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 und damit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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 Antrifftal) 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.

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 sowie die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2018 bis 15.06.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungen wurden vorwiegend Hinweise und Anregungen den Bebauungsplan betreffend vorgebracht.

Es ist vorgesehen, dass der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der August-Sitzung 2018 des Planungszweckverbandes gefasst wird, und danach die Verfahrensunterlagen zur Genehmigung dem RP Gießen vorgelegt werden.

#### **4 PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

##### **Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010**

Im Regionalplan 2010 (rechtskräftig seit 28. Februar 2011) ist der Änderungsbereich 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 Regierungspräsidium 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.

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.

##### **Flächennutzungsplan (FNP) des Planungszweckverband 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.

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.

##### **Altlasten**

Mit Stellungnahme vom 20.07.2017 teilte das Regierungspräsidium 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) alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind. Nach entsprechender Recherche war festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Dabei handelt es sich um die Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens Seibelsdorf. Die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 20.12.1995 sind zu beachten.

## **5 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS**

Die Bauherrschaft Seehotel Michaela GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Joachim Eckstein, hat das aufgegebene Seehotel mit Grundstück an der Antritttsperre 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 Schwimmbaden 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 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 Wohnmobilstellplätze 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 unbebauten Flächen umgesetzt werden.

## 6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Ausweisung des *Sondergebiets Hotel und Freizeitanlage* sowie von *Privaten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist die planungs- und bauordnungsrechtlichen Absicherung der (baulichen) Gesamtmaßnahme auf den Flurstücken Nr. 40/1 (teilw.), 41/3, 42/1, 43, 44 und 45 in der Flur 5, Gemarkung Seibelsdorf, Gemeinde Antrifttal beabsichtigt.

Die Herrichtung einer attraktiven Hotel- und Freizeitanlage im gehobenen Standard trägt zur Stärkung des regionalen Tourismus bei und soll somit nachhaltig konkurrenzfähig gehalten werden. Daher verfolgt der Planungszweckverband Stausee Angenrod Seibelsdorf die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planerische Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stausee" als Voraussetzung zur Realisierung der vorgesehenen Erweiterungs- und Existenzsicherungsmaßnahmen am Hotelstandort zu schaffen.

## 7 UMWELTBERICHT

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist der Änderungsplanung eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Der Umweltbereich zur Flächennutzungsplanänderung ist als Anhang der Begründung beigelegt. Die Bearbeitungstiefe des Umweltberichtes entspricht dem Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung. Der für den Änderungsbereich aufgestellte Bebauungsplan "Am Stausee" wird im Parallelverfahren durchgeführt und enthält entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichtes

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



Kassel, den 19.07.2018

gez. *Sonja Rühling*

.....

Sonja Rühling  
Städtebauarchitektin

Alsfeld, den

.....

Stephan Paule  
Verbandsvorsteher