



Flächennutzungsplan 1. Änderung

**Bereich Seehotel
GEMARKUNG SEIBELSDORF**

Zusammenfassende Erklärung
(gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB)

Stand 10. September 2018

1 Anlass der Planung

Der Planungszweckverband Stausee Angenrod Seibelsdorf beabsichtigte, das teilweise bebaute Grundstück der Bauherrschaft Seehotel Michaela GmbH & Co. KG als Sondergebiet sowie, an den Stausee grenzende, Teilbereiche als Grünflächen auszuweisen. Aus diesem Grund sollte im genannten Gebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft aufgestellt werden. Für diese städtebauliche Entwicklung war zudem gemäß dem Gegenstromprinzip der Raumordnung auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sollte 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.

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

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 Antrifttal. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die L3070, im Osten an den Uferweg (Fuß-/Radweg) des Antriftsees, im Norden an den zur Landesstraße führenden Fuß-/Radweg und im Süden an eine bewaldete Fläche.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan "Am Stausee" aufgestellt und das Verfahren nach BauGB durchgeführt. In der verbindlichen Bauleitplanung wurden schließlich, insbesondere zu Themen des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs, detailliertere Aussagen getroffen.

2 Ziel und Zweck 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.

3 Standortwahl und Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei dem Planungsvorhaben um Ergänzungen und Erweiterungen des bereits bestehenden touristischen und erholungsbezogenen Angebotes handelt (z.B. Hotelerweiterung, Erweiterung von Stellplätzen für Wohnmobile), war eine Untersuchung bzgl. alternativer Standorte nicht relevant.

Der geplante Standort bot sich aus folgenden Gründen an:

- Durch das bestehende Hotel/Restaurant mit Stellflächen, Kiosk und sonstigen Ausstattungen bietet sich eine Ergänzung und Optimierung der Tourismus-/Erholungsinfrastruktur an. Dabei sind die besonderen natur- und kulturlandschaftlichen Ausstattungen sowie potentielle Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen.
- Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Anschlussstelle an die BAB A 5, B 62, L 3070).

Als nachteilige Gesichtspunkte waren zu nennen:

- Im Änderungsbereich südlich der vorhandenen Parkplätze artenreiches extensiv genutztes Grünland, örtlich besonders sensible Biotop- und Lebensraumstrukturen (quellige Bereiche mit Feucht-/ Nasswiesen).
- Nach Süden bandartige Entwicklung mit baulichen Anlagen entlang der Landesstraße im westlichen Umfeld des Antriftsees mit attraktivem Landschaftsbild.

Durch Ausschlussflächen (Überschwemmungsgebiet, Bauverbotszone entlang L 3070) steht nur ein schmaler Nord-Süd-Korridor für mögliche bauliche Anlagen zur Verfügung.

Entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB soll die künftige Entwicklung des Planungsgebietes prognostiziert werden. Dabei sind folgende Fiktionen anzunehmen:

Es ist davon auszugehen, dass bisher als Grünland genutzte Offenflächen weiterhin bewirtschaftet werden. Inwieweit die bisherigen touristischen Angebote (Hotel, Restaurant) innerhalb des Änderungsbereiches auch ohne die geplanten Vorhaben neu bzw. weiter betrieben werden, ist offen.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes waren im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigte auf, dass die Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter in Teilen als gering bzw. nicht relevant einzustufen waren (Klima, Mensch/Bevölkerung, Kultur-/Sachgüter). Mittlere Eingriffswirkungen waren auf das Schutzgüter Fläche, Landschaftsbild und Fauna, mittlere bis hohe Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Biotop zu verzeichnen. Eine hohe Eingriffswirkung war auf das Schutzgut Boden gegeben. Zusammenfassend und in einer Gesamtbetrachtung wurden die umweltrelevanten Eingriffswirkungen durch das Planungsvorhaben im nördlichen Änderungsbereich als gering und im mittleren bis südlichen Änderungsbereich als mittel –hoch eingestuft.

Detailliertere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Teilkompensation wurden auf Ebene des Bebauungsplanes „Am Stausee“ und bei Durchführung des Vorhabens geregelt. Als wesentliche Eingriffswirkungen, aus denen ein Ausgleichsbedarf abzuleiten war, sind der Verlust von extensiv genutztem artenreichem Grünland, die Landschaftsbildbeeinträchtigung durch bandartige Entwicklung mit baulichen Anlagen entlang der Landesstraße sowie die Erhöhung der Frequentierung bzgl. Erholungsnutzung/Tourismus zu nennen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde schließlich auf der Ebene des Bebauungsplans „Am Stausee“ geregelt. Ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG konnte für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der im Gutachten beschriebenen geplanten Eingriffe bei Beachtung der genannten Maßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene ausgeschlossen werden.

Letztendlich verbleiben durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung

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 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.05.2018 bis 15.06.2018 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungen wurden vorwiegend Hinweise und Anregungen den Bebauungsplan betreffend vorgebracht. Bezüglich der Flächennutzungsplanänderung wurden lediglich redaktionelle Anpassungen und nachrichtlich Übernahmen vorgenommen.

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, konnte in Abstimmung mit dem RP Gießen die vorgenannte Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB anerkannt werden.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden ebenfalls keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Verfahrensunterlagen werden nachdem der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Verbandsversammlung des Planungszweckverbandes am 05.09.2018 gefasst wurde, dem RP Gießen zur Genehmigung vorzulegen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB ist der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf beigelegt.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:



Kassel, den 10.09.2018

Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

Alsfeld, den 12. 10. 2018

Stephan Paule
Verbandsvorsteher