



BEBAUUNGSPLAN
"AM STAUSEE"
GEMARKUNG SEIBELSDORF

Zusammenfassende Erklärung
(gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB)

Stand 10. September 2018

1 Anlass der Planung

Der Planungszweckverband Stausee Angenrod Seibelsdorf beabsichtigte, die Entwicklung und Sicherung des Seehotels mit Grundstück an der Antritttalsperre. Aufgrund der Eigenart eines Beherbergungsbetriebes und seiner notwendigen Betriebsabläufe konnte 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 war im Sinne der Revitalisierung des bestehenden Seehotels nicht darstellbar. Ebenso war 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 konnte daher im Plangebiet nur unter Inanspruchnahme von bisher unbebauten 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. Aus diesem Grund sollte im genannten Gebiet ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag, zur Ausweisung eines Sondergebietes mit den notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft aufgestellt werden. Die Verbandsversammlung des Planungszweckverbands Stausee Angenrod Seibelsdorf beschloss daher in ihrer Sitzung am 13.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stausee“. Für diese städtebauliche Entwicklung war zudem eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungszweckverbands Angenrod Seibelsdorf wurde parallel zum Bebauungsplan aufgestellt und das Verfahren nach BauGB durchgeführt.

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 Antritttal. 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.

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

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.

2 Ziel und Zweck der Planung, Standortwahl

Der Planungszweckverband Stausee Angenrod Seibelsdorf beabsichtigte, mittels Festsetzungen zur Nutzung, Nachhaltigkeit und Landschaftsschutz, den planungsrechtlichen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Seehotels mit Grundstück an der Antritttsperre.

Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Sondergebietes „Hotel und Freizeitanlage“, welches die Herrichtung einer attraktiven Hotel- und Ferienanlage im gehobenen Standard ermöglicht. Dies sollte einen Beitrag zur Stärkung des regionalen Tourismus sowie eine nachhaltige Konkurrenzfähigkeit gewährleisten.

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 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. der Existenzertalt ist nicht sichergestellt und die Arbeitsplätze sind 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 Wellnessbereich, Sporträume zu erreichen. 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 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.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich sind in der Planung bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt:

Vermeidung / Minimierung

- Durch geplante aufgeständerte Ferienappartements weitgehende Vermeidung von Eingriffen in den gewachsenen Boden und Teilerhalt von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- Durch Zonierung der Wohnmobilstellplätze und Begrenzung der Anzahl auf max. 9 Stück Vermeidung von Eingriffen in kleinflächige bis lineare Feucht-/Nasswiesen
- Eingriffsminimierung durch Inanspruchnahme bereits versiegelter und überbauter Flächen im Bereich des geplanten Hotelanbaus
- Aufgrund kleinflächiger Überbauung von Bereichen im Überschwemmungsgebiet Anlage naturnaher Retentionsmulden, ansonsten Freihalten des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- Erhalt der extensiven Grünlandnutzung (G 2)
- Erhalt der Grünfläche G 1
- Anlage von Grün- und Gartenflächen (innerhalb von TG 2 und TG 3)
- Erhalt eines periodisch wasserführenden Grabens im südlichen Geltungsbereich
- Beschränkung des Arbeitsraums durch geeignete Maßnahmen, d.h. Einhalten eines Abstands zu vorhandenen Feucht-/Nasswiesen
- Die geringfügigen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.
- Größtmögliche Einschränkung der während der Bauphase zu erwartenden Störungen durch akustische und optische Reize (v.a. auf die Zug- und Rastvögel)
- Einhaltung eines Pufferbereiches durch extensive Grünlandnutzung im Süden des Geltungsbereiches (Schutz einer Graureiherkolonie).
- Weitestgehende Vermeidung von betriebsbedingten Lärm- und Lichtverschmutzungen (Vermeidung von Störungen der Bruten des Haubentauchers und einer Graureiherkolonie)
- Erhaltung der auf arten- und blütenreiches Grünland angewiesenen Schmetterlings- und Heuschreckenfauna durch extensive Grünlandnutzung.
- Die entlang sowie unter der Landesstraße (L3070) vorhandenen Leiteinrichtungen und Amphibiendurchlässe sind zu erhalten.
- Darüber hinaus ist die Optimierung / Sicherung der zentral im Wiesenbereich gelegenen Feuchtwiesenstruktur als Amphibienwanderstruktur durchzuführen bzw. zu gewährleisten. Diese Amphibienwanderstruktur ist an die vorhandenen Leiteinrichtungen anzubinden (im Bereich des festgesetzten Sondergebietes TG 2).
- Vermeidung bzw. Sicherung möglicher Amphibienfallen (wie Lichtschächte) während und nach den Bautätigkeiten.
- Steuerung der Flächennutzung, Fußgänger: Anlage von Wiesenwegen (siehe auch Kap. 8.2).
- Steuerung der Flächennutzung, PKW: Vorgesehen ist die Ermöglichung der Anlage eines Schotterweges am Westrand des Plangebietes (Amphibien).
- Anpassung der Grünlandnutzung an die Wanderzeiten der Amphibien.
- Stützung der lokalen Amphibienpopulation durch biotopaufbessernde Maßnahmen im Bereich der Vorsperre (Geltungsbereich Teil B).
- Einsetzen einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung bei der Umsetzung beschriebener faunistischer Maßnahmen (auch in Teilgeltungsbereich B).

- Die Umsetzung der faunistischen Artenschutzmaßnahmen zu den Amphibien hat in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Gießen) sowie dem Amt HessenMobil Schotten zu erfolgen (auch in Teilungsbereich B).

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Geringe Versiegelung im Bereich von Stellflächen und Erschließungen (z.B. Ökopflaster, wassergebundene Decken).
- Aufständigung der Ferienappartements.
- Inanspruchnahme bereits überbauter /versiegelter Flächen beim Hotelanbau.
- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen.
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Teilkompensation

- Extensive Nutzung der planungsrechtlich in Teilbereichen festgesetzten Grünflächen ‚Liegewiese‘ im mittleren und südlichen Geltungsbereich; Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche M 1) mit entsprechenden Auflagen (z.B. Mahdzeitpunkte, Schutz von kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nasswiesen).
Die dauerhafte angelegte Grünlandnutzung mit Extensivierung stellt auch eine teilweise Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen dar. Zudem dient die Maßnahme dem Schutz von vorkommenden Schmetterlings- und Heuschreckenarten sowie Amphibienarten und zum Retentionsausgleich.
- Pflanzung einer Laubbaumreihe am Ostrand des TG 2 und TG 3.

Externe Kompensationsmaßnahme

- Als Ersatz für die Überplanung der Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Restaurant“ („Ersatzausgleich“) sowie als teilweise Kompensation für den Verlust von Retentionsraum werden im Bereich der Vorsperre (Naturschutzgebiet ‚Antrifftalsperre bei Angenrod‘) werden eine Uferabflachung als amphibische Flachwasserzone sowie ein Tümpel angelegt. Zusätzlich dienen diese Maßnahmen der Stützung der lokalen Amphibienpopulation.

Artenschutz

Lt. der artenschutzrechtlichen Einschätzung treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die geprüften Arten/Artengruppen ein, eine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der Planung bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt:

Ornithologie (Brut- sowie Zug- und Rastvögel)

- Durchführung der Gehölzfällarbeiten außerhalb der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten also in der Zeit von Oktober bis Ende Februar
- Größtmögliche Einschränkung der während der Bauphase zu erwartenden Störungen durch akustische und optische Reize v.a. auf die Zug- und Rastvögel u.a. durch eine zeitlich kompakte Durchführung entsprechender Tätigkeiten - hierzu muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Abstimmung mit einem fachkundigen Ornithologen erfolgen

- Einhaltung eines Pufferbereiches durch extensive Grünlandnutzung im Süden des Geltungsbereiches, um Störungen einer Graureiherkolonie (im Gehölzbestand südlich außerhalb des Geltungsbereiches) zu vermeiden
- Weitestgehende Vermeidung von betriebsbedingten Lärm- und Lichtverschmutzungen: v.a. Vermeidung von relevanten Störungen der Graureiherkolonie aber auch der Brutvögel des Ufergehölzes und der „Haubentaucherbucht“ in den Nachtstunden durch eine entsprechende Platzordnung mit Einschränkung von erheblichen akustischen und optischen Störungen während der Nachtzeiten (v.a. für den Bereich der Ferienappartements)

Amphibien

- Maßnahmen zum Amphibienschutz entsprechend des vorliegenden Amphibienkonzeptes.

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

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 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.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 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 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.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 19.06.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis einschließlich 21.07.2017 aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die in den Bebauungsplan, die Begründung 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. In einem Teil B Kompensation wurden im Bereich der Vorsperre eine Uferabflachung und die Anlage eines temporären Kleingewässers verbindlich festgesetzt.

4.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung am 12.04.2018 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 14.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.05.2018 im Nachrichtenblatt Antrifttal und am 04.05.2018 in der Oberhessischen Zeitung, Alsfeld. Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung waren zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Alsfeld gem. § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.05.2018 bis einschl. 15.06.2018 durchgeführt. Von den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben. Vorgebrachte Hinweise bzw. Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt, sodass lediglich Hinweise ergänzt wurden und Modifizierungen vorgenommen werden mussten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan „Am Stausee“ des Planungszweckverbandes Stausee Angenrod Seibelsdorf beigelegt.

Bearbeitung:

Aufstellung:



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



Kassel, den 10.09.2018

Alsfeld, den

gez. *Lena Schwarzer*

.....
Lena Schwarzer

M. Sc. Stadtplanung

.....
Stephan Paule

Verbandsvorsteher