



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Mit Empfangsbekanntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Edertal
Bahnhofstr. 25
34549 Edertal-Giflitz

Geschäftszeichen 21- 93 b 2500/1-1/2019
Dokument-Nr.
Bearbeiter/in Herr Zierau/Frau Kraus
Durchwahl 0561 106-43 62/ -43 66
Fax 0611 32764-16 42
E-Mail peter.zierau@rpks.hessen.de
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Ihr Zeichen /pa
Ihre Nachricht 04.04.2019

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Nachrichtlich:

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35435 Gießen

Datum 07.02.2022

In dem landesplanerischen Verfahren nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)
i.V.m. § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)

der Gemeinde Edertal

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)
hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen
in seiner Sitzung am 07.02.2022

folgende **landesplanerische Entscheidung** getroffen:

I.

Die am 04.04.2019 beantragte Abweichung vom RPN gemäß § 8 HLPG für ein geplantes
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ in einer Größenordnung von 1,1 ha, Ortsteil Hemfurth-
Edersee, Gemeinde Edertal, Landkreis Waldeck-Frankenberg, wird zugelassen.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte
möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr,
oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt),
den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.



Ein Ausschnitt aus dem RPN 2009, ein Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs der Abweichungszulassung und eine Konzeptplanung werden Bestandteile dieses Bescheides.

II.

Maßgabe

Von der Gemeinde Edertal ist auf eine Teilfläche von insgesamt 1,1 ha des im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesenen Gebietes zwischen den Ortsteilen Edersee und Hemfurth zu verzichten. Zeitgleich mit der Flächennutzungsplanänderung für das geplante Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ist diese Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Edertal als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen.

III.

Hinweise

1. Hessen-Mobil Bad Arolsen

Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein und ist entsprechend zu überprüfen. Der Anschluss bei km 4,290 muss so geplant sein, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Eine Behinderung (z.B. durch Rückstau) auf der klassifizierten Straße ist auszuschließen. Der Anschluss bei km 3,600 ist ebenfalls zu überprüfen, da hier zwei Stadtstraßen, eine Parkplatzzufahrt, eine Bushaltestelle und die Ausfahrt des Ferienhausgebietes (Einbahnstraßenregelung) unmittelbar an der freien Strecke der Kreisstraße Nr. 35 einmünden. Parallel zur Kreisstraße wird ein Radweg geführt. Eventuell sollte hier eine Umgestaltung stattfinden. Im weiteren Verfahren ist ein Verkehrskonzept vorzulegen, das den gesamten Verkehr in den Anschlusspunkten berücksichtigt. Die Detailplanungen sind mit Hessen Mobil abzustimmen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu benennen. Alle entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller zu tragen. Weitere Anregungen und Bedenken durch Hessen Mobil können im Rahmen der zukünftigen Verfahren zur Baurechtschaffung der Plangebiete vorgebracht werden.

2. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Geologische Grundlagen (Dr. Heggemann): Das Bebauungsgebiet liegt im geologischen Strukturraum der Dill-Eder-Mulde. Der Untergrund wird von einer geringmächtigen Decke von Fließerden mit Hangschutt gebildet. Darunter steht eine Wechselfolge aus vorwiegend Tonschiefern und Grauwackenbänken an.

Hydrogeologie (I. Schlösser-Kluger): Der Planbereich liegt in der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen (WSG-ID 635-139). Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Ingenieurgeologie (Dr. Möbus): Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der Untergrund des Plangebiets aus unterkarbonischen Grauwacken und Tonschiefern aus, die von unterschiedlich mächtigem, blockführendem Hanglehm sowie ggf. Ederkiesen überlagert werden. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der Hanglage und der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

3. Obere Naturschutzbehörde

Gemäß den eingereichten Unterlagen sollen weder vorhandene Gehölze entfernt werden noch eine Befestigung der beantragten Fläche stattfinden, dies sollte im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens als Festsetzungen aufgenommen werden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden sollte die geplante Bebauung nach Art und Maß in die topografische Situation sowie den vorhandenen Baumbestand eingepasst werden. Entsprechende Festsetzungen sollten in der Bauleitplanung getroffen werden.

IV.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Edertal beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) gemäß § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) für die Ausweisung eines Ferienhausgebietes als Sondergebiet im räumlichen Zusammenhang mit dem früheren Ederseeheim am Eschelsberg im Ortsteil Hemfurth-Edersee, zu schaffen. Die Abweichungsfläche umfasst ca. 1,1 ha und liegt westlich des ehemaligen Ederseeheims.

Westlich an den Standort angrenzend befindet sich ein Kletterwald und ein Baumkronenweg, bei dem östlichen Waldbereich handelt es sich um den Wildtierpark Edersee. Das Gelände steigt vom Ufer des Edersees (Wasserspiegel bei maximaler Stauhöhe rund 245m ü. NN) weiter bis auf rund 280 m ü. NN an. Etwa auf dieser Höhe liegt auch das Ederseeheim. Das Plangebiet umfasst somit im Wesentlichen den Hangbereich zwischen dem Ederseeheim und dem Ufer des Edersees. Entlang des Ufers verläuft ein Rad- und Wanderweg, so dass der Geltungsbereich nicht bis unmittelbar bis an das Ufer heranreicht und der Uferbereich somit öffentlich zugänglich bleibt. Am Ende des hier zum Ufer führenden Weges befindet sich ein Parkplatz. In der Sommersaison befinden sich hier zwei Schwimmstege mit insgesamt 50 Boots Liegeplätzen. Der Parkplatz dient den Nutzern dieser saisonalen Marina. Der Bereich unterhalb des Ederseeheims weist mit seiner Mischung aus offener Fläche und Baumbestand ebenso wie die eigentliche Antragsfläche nordöstlich des Ederseeheims einen parkähnlichen Charakter auf. Östlich schließt sich ein kleines privates Anwesen mit einem Wohnhaus an.

Das frühere Ederseeheim wurde nach längerem Leerstand vom Frankenger Unternehmen FingerHaus GmbH gekauft und umfangreich saniert. In dem denkmalgeschützten Gebäude wurden insgesamt 12 Ferienwohnungen eingerichtet, welche mittlerweile in der Vermietung sind. Das Gesamtkonzept des Vorhabensträgers sieht in Ergänzung hierzu die Errichtung von 14 Ferienhäusern östlich des ehemaligen Ederseeheims vor. Die Errichtung und der Betrieb dieser Ferienhaus-Anlage soll ebenfalls durch die FingerHaus GmbH erfolgen. Vorgesehen sind eingeschossige Ferienhäuser in einer Größenordnung von etwa 75 m², die in Hanglage mit Seeblick angelegt werden sollen.

Festlegungen im RPN 2009, die durch die geplante Maßnahme betroffen sind:

- **Kapitel 3.1.4 Ziel 1**
„Neue Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sollen nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen und Infrastrukturen ausgewiesen werden. In den dargestellten regionalen Grünzügen sind solche Nutzungen unzulässig. Neue Standorte können innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ und „Vorranggebiete Siedlung Planung“ – bzw. im Anschluss an die Ortslage von Ortsteilen ohne ausgewiesene „Vorranggebiete Siedlung Planung“ in den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ entwickelt werden. In allen diesen Gebieten ist eine angemessene Ein- und Durchgrünung vorzusehen. Eine Umwandlung von bestehenden Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten in Wohngebiete ist nur dann zulässig, wenn diese städtebaulich dem Siedlungsbestand zugeordnet sind oder werden können und ihre Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gesichert ist.“
- **Vorranggebiet Forstwirtschaft (tlw.)**
Kapitel 4.6.2 Wald und Forstwirtschaft Ziel 1
„Die als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ festgelegten Waldflächen sollen dauerhaft bewaldet und in ihrem Funktionszusammenhang erhalten bleiben. In diesen Gebieten hat die forstwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Mit diesem Ziel unvereinbare Nutzungen und Eingriffe sind ausgeschlossen.“
- **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (tlw.)**

2. Auswertung der Stellungnahmen

Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.04.2019 eingeleitet; die Abgabefrist der Stellungnahme auf den 27.05.2019 festgelegt. Von den im durchgeführten Beteiligungsverfahren beteiligten Städten Bad Wildungen und Fritzlar, der Edersee Touristik GmbH und der Oberen Landwirtschaftsbehörde wurden keine Stellungnahmen abgegeben, so dass unterstellt werden kann, dass von dort keine durchgreifenden Bedenken bestehen.

Hessen Mobil Bad Arolsen hat der geplanten Maßnahme nur zugestimmt, wenn die unter Ziffer III. Ziffer 1 als Hinweise formulierten Punkte erfüllt werden.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg** hat die Abweichung mit folgender Begründung abgelehnt:

„• Mit den Zielen der Regionalplanung soll grundsätzlich eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Eine Abweichung bedeutet im vorliegenden Fall eine Zäsur, da eine Splittersiedlung in einem naturnahen Wald- und Parkbereich entsteht und verfestigt wird. Der gesamte eigentlich für naturnahe Erholung vorgesehene Waldbereich wird nach für nach entwertet für touristische Infrastruktur. Die sowohl vom See aus als auch von der nördlichen Randstraße und den Ederseesteilhängen her sicht- und wahrnehmbare Siedlung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in dem nahezu geschlossenen Waldabschnitt darstellen.

• Die in der Antragsbegründung angeführten Ortsteile Hemfurth und Rehbach sind kilometerweit vom Plangebiet entfernt, hier kann kein Siedlungszusammenhang konstruiert werden. Vielmehr befindet sich das Gebiet mitten im Wald.

• Der beschriebene parkähnliche Charakter des Bereiches wird durch die erforderliche Terrassierung mit massiven Eingriffen in Relief und Topographie zerstört.

• Die verkehrliche Erschließung ist mit einem nur teilweise asphaltierten Weg im Einbahnstraßenverkehr problematisch. Da keine weitere Infrastruktur am Ort vorhanden ist, wird erheblicher zusätzlicher Autoverkehr erzeugt.

- *Den mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Eingriffen und negativen Auswirkungen im Wald steht die im Flächennutzungsplan im Anschluss an die Ortslage Hemfurth bereits großzügig ausgewiesene Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ gegenüber. Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich ein Ferienhausgebiet nicht an diesem Standort in Siedlungsnähe entwickeln lässt. Der wirtschaftliche Zusammenhang mit dem bereits umgebauten Ederseeheim auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes bzw. eine begründete Standortbindung ist nicht belegt.*
- *Es wird angeregt, für den Ederseeraum eine konzeptionelle Entwicklung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ziele und Ansprüche aufzustellen, damit eine weitere Zersiedelung im Umfeld von Nationalpark und Edersee vermieden bzw. gelenkt werden kann.“*

Die **Obere Forstbehörde -Dez. 26** - hat sich in ihrer ersten Stellungnahme ablehnend geäußert. Ausschlaggebend war hierbei die Lage in dem Vorranggebiet für die Forstwirtschaft. Eine forstrechtliche Zustimmung könne nach Auffassung der Forstbehörde nur erfolgen, wenn begründet dargelegt werden kann, dass das Ederseeheim und die geplante Ferienanlage eine wirtschaftliche Einheit bilden, der Standort „alternativlos“ ist und der Verlust positiver Umweltwirkungen des Waldes ausgeglichen wird.

Ferner hat sie darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Parkplatz um eine Rodung zum Zwecke der Nutzungsänderung nach § 12 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) handeln würde. Aufgrund des grundsätzlichen Zieles der Walderhaltung und des Minimierungsgebotes bei der Inanspruchnahme von Wald, sei die Waldfläche zu erhalten.

Die **Obere Naturschutzbehörde –Dez. 27** - hat sich in ihrer ersten Stellungnahme ebenfalls ablehnend geäußert.

Das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel, die Städte Waldeck, Frankenau und Naumburg sowie die Gemeinde Vöhl, die Fachdezernate der Abt. III (Umwelt und Arbeitsschutz) beim RP Kassel haben der Abweichung tlw. unter Nennung von Hinweisen und Anregungen zugestimmt. Diese

-unter Ziffer III. des Bescheides- maßgeblichen Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, stellen eine Abweichungszulassung aber nicht grundsätzlich in Frage.

Die Antragstellerin wurde laufend über den Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Am 31.07.2019 erwiderte die Gemeinde Edertal auf die eingegangenen Stellungnahmen und kündigte noch ein Entwicklungskonzept des Ferienhausgebietes zum Nachweis der Standortgebundenheit (durch die Firma FingerHaus GmbH) sowie Tourismuskonzepte für den Bereich Edersee an. Mit Schreiben vom 06.08.2019 wurde die Erläuterung zur wirtschaftlichen Einheit der Ferienhausanlage am Ederseeheim durch die Firma FingerHaus GmbH vorgelegt. Dieses wurde der Oberen Forst- und Naturschutzbehörde zwecks ergänzender Stellungnahme übersandt und auf den Eingang des Tourismuskonzepts, das bis 23.08.2019 vorgelegt werden sollte, gewartet.

Die Obere Naturschutzbehörde hat am 06.09.2019 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben, in der sie im Wesentlichen ihre ablehnende Haltung aufrechterhielt.

Das Tourismuskonzept wurde dann mit Schreiben vom 04.09.2019 (Eingang: 06.09.2019) von der Gemeinde Edertal der Regionalplanung übersandt. Diese beiden zusätzlichen Dokumente wurden daraufhin der Oberen Forst- und auch Naturschutzbehörde zur erneuten Bewertung übersandt. Der Landkreis Waldeck-Frankenberg erklärte mit Mail vom 10.09.2019 keine weitere Stellungnahme abgeben zu wollen.

Die Obere Forstbehörde nahm auf die Erwiderng und die zusätzlich vorgelegten Unterlagen am 12.09.2019 ergänzend Stellung und hielt die ablehnende Stellungnahme aufrecht.

Aufgrund der bis dahin vorliegenden Stellungnahmen konnte keine positive Entscheidung über den Abweichungsantrag in Aussicht gestellt werden. Am 07.10.2019 fand daraufhin eine Besprechung mit der Gemeinde Edertal, einem Vertreter des Vorhabenträgers, dem beauftragten Planungsbüro sowie VertreterInnen des RP Kassel statt. Es wurde dargelegt, zu welchen Aspekten Änderungen und Ergänzungen der Antragsunterlagen erforderlich seien, bevor eine erneute Beteiligung der betroffenen Fachbehörden erfolgen kann. Die Antragstellerin sagte zu, die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Am

17.12.2019 wurde dieser Sachverhalt noch einmal schriftlich mitgeteilt und die Antragsrücknahme anheimgestellt, sofern eine Überarbeitung und Ergänzung des Antrages nicht erfolgen sollte.

Die Antragstellerin wurde nochmal mit Mail vom 24.08.2021 gebeten, die Antragsunterlagen um die im Ortstermin am 07.10.2019 besprochenen Zulieferungen zu ergänzen. Diese seien im Einzelnen:

- Skizze und Beschreibung der Ferienhäuser (Bauweise, Größe, Erschließung)
- Städtebaulicher Vertrag
- Alternativen zum Parkplatz

Eine Sichtbeziehungsstudie wurde zwischenzeitlich im Rahmen eines Films per mail übermittelt.

Am 06.10.2021 wurden die angeforderten Unterlagen von der Gemeinde Edertal übermittelt. Es wurde mitgeteilt, dass die Planungen für den Parkplatz überarbeitet wurden; der Parkplatz soll nun auf dem Vorhabengrundstück eingerichtet werden. Er sei am bereits vorhandenen Weg angelegt, eine Rodung von Bäumen ist auf dieser Fläche nicht notwendig. Die Verwendung der Flächen solle im Bebauungsplanverfahren entsprechend der PlanZV festgesetzt werden.

Im Rahmen einer 2. Anhörung am 04.12.2021 wurden die Obere Forst- und Naturschutzbehörde um eine ergänzende Stellungnahme aufgrund der nun vorgelegten ergänzenden Unterlagen gebeten.

Mit Mail vom 15.12.2021 hat die Obere Forstbehörde daraufhin abschließend mitgeteilt, dass keine forstrechtlichen Bedenken mehr gegen die Zulassung der Abweichung bestehen. Es wurde jedoch der Hinweis gegeben, dass für die im Zusammenhang mit der späteren Bebauung eventuell nötige Rodung und Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart es einer Genehmigung des Kreisausschusses des Landkreises Waldeck-Frankenberg nach § 12 Abs. 2 des Hessischen Waldgesetzes bedarf (Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2019 (GVBl. S. 160). Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG)

vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2019 (GVBl. S. 160).

Die Obere Naturschutzbehörde hat zu der überarbeiteten Planung mit Schreiben vom 12.01.2022 wie folgt Stellung genommen:

„Die Firma Fingerhaus plant die Ansiedlung von max. 17 Ferienhäusern auf einer Grünlandfläche mit Einzelgehölzen sowie Gehölzgruppen. Das Grundstück in Hanglage befindet sich zwischen Edersee und Tierpark, angrenzend an die Ederseeauszeit, welche ebenfalls von der Fingerhaus GmbH betrieben wird. Die nächste Siedlung befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Nach § 1 Abs. 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Naturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Das geplante Vorhaben weist zwar eine große Entfernung zur nächsten Siedlung auf, jedoch befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zu touristischer Infrastruktur (Ederseeheim, Badestege mit Bootsliegendeplätzen, Uferfahrradweg) sowie touristischen Einrichtungen (Wildtierpark Edersee, Baumwipfelpfad, Kletterwald), sodass nicht von einer Zersiedlung i.S.v. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG auszugehen ist.

Um dauerhaftes Wohnen und damit das Begründen einer Splittersiedlung zu verhindern wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Fingerhaus GmbH und Gemeinde Edertal geschlossen, wonach die Ferienhäuser maximal an 50 Tagen im Jahr eigen genutzt werden darf. Dies wird als Reallast ins Grundbuch eingetragen.

Gemäß den eingereichten Unterlagen sollen weder vorhandene Gehölze entfernt werden noch eine Befestigung der beantragten Fläche stattfinden, dies sollte im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens als Festsetzungen aufgenommen werden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden sollte die geplante Bebauung nach Art und Maß in die topografische Situation sowie den vorhandenen Baumbestand eingepasst werden. Entsprechende Festsetzungen sollten in der Bauleitplanung getroffen werden.

Aus den o.g. Gründen bestehen gegen die Zulassung der beantragten Abweichung vom Regionalplan Nordhessen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.“

3. Entscheidungsgründe

Die beantragte Abweichung wird gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG zugelassen, weil sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

Hintergrund der Ausweisung des Sondergebietes ist die Errichtung mehrerer Ferienhäuser, die in einem engen Zusammenhang zu einem bestehenden Gebäude in Außenbereichslage stehen sollen. Mit der erfolgten Sanierung und Umnutzung des Ederseeheims zu touristisch genutzten Unterkünften sollen im Gesamtkonzept zukünftig weitere Ferienhäuser unmittelbar angrenzend errichtet werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen von der Ortslage abgesetzten Außenbereichsstandort.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) legt den Standort als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft fest. Zudem entspricht die geplante Nutzung nicht den siedlungsplanerischen Zielfestlegungen des RPN. Denn die geplanten Urlaubsunterkünfte stehen in Konflikt zu dem raumordnerischen Ziel, wonach Ferienhausgebiete nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungsgebieten ausgewiesen werden sollen.

Allerdings steht hier das Nutzungskonzept in einem engen thematischen Kontext zum Ederseeheim. Das neue Ferienhausgebiet schließt zwar nicht unmittelbar an eine bestehende Ortslage an, es schließt aber an eine bestehende Bebauung im Außenbereich an, welche sich inmitten eines touristisch erschlossenen Areals befindet. Die Ergänzung stellt eine Erweiterung dar, die sich gleichzeitig in die touristische, wie auch naturnahe Prägung des Umfeldes einfügt. Insbesondere zu dem Wildpark, dem Kletterwald / Baumkronenpfad und dem nahegelegenen Gasthof ergeben sich synergetische Effekte. Die äußere Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Diese örtliche Einbindung hat auch die Obere Naturschutzbehörde gewürdigt und ihre nun vorliegende Zustimmung maßgeblich damit begründet.

Alternativstandorte sind zudem durch den funktionalen Zusammenhang mit dem Ederseeheim nicht möglich. Das geplante Ferienhausgebiet wird mit dem Ederseeheim eine wirtschaftliche Einheit bilden, wodurch auch dessen Betrieb wirtschaftlich gesichert werden soll. Dies wird in den Antragsunterlagen schlüssig und nachvollziehbar dargelegt. Zwar hat die Gemeinde Edertal in ihrem Flächennutzungsplan zwischen den Ortsteilen Edersee und Hemfurth ein 11 ha großes Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Dies ist für das Vorhaben laut der Antragstellerin aufgrund der räumlichen und wirtschaftlichen Gesamtkonzeption mit dem vorhandenen und bereits sanierten Ederseeheim aber nicht geeignet, so dass hier eine zeitnahe Umsetzung der beabsichtigten Nutzung nicht erkennbar ist. Insofern ist für das ca. 1 ha große Vorhaben im Gegenzug die bestehende Zuwachsfläche bei Hemfurth entsprechend zu verkleinern. Dies ist in der Maßgabe 1 unter Ziffer II explizit geregelt.

Planungsrechtlich wird die Ferienhausnutzung durch eine entsprechende SO-Ausweisung gesichert; aber dies schließt nicht verbindlich aus, dass ein späterer potentieller Einzeleigentümer sein Ferienhaus auch tatsächlich zur Vermietung zur Verfügung stellt. Um eine dauerhafte Wohnnutzung auszuschließen, soll mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Privatinvestor sichergestellt werden, dass durch einen Grundbucheintrag eine Baulast zu Gunsten der Gemeinde dauerhaft, d.h. auch dann gesichert werden kann, wenn der Investor Konkurs gehen oder das Objekt veräußern sollte. Die Entwicklung einer an diesem Standort unerwünschten Splittersiedlung wird damit unterbunden. Der städtebauliche Vertrag liegt der Regionalplanung vor.

Der von der Gemeinde erwartete wirtschaftliche / touristische Impuls ist ein nachvollziehbares gemeindliches Argument, um eine Abweichung zuzulassen. Den Tourismus als einen wichtigen regionalen Wirtschaftsfaktor in der Region Edersee zu sichern und weiterzuentwickeln, entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung im Bereich Tourismus und Erholung. Im Sinne einer regionalen Wertschöpfung sowie im Hinblick auf das touristische Entwicklungskonzept von Edertal werden insoweit die siedlungsplanerischen Bedenken gegen die Zulassung dieser baulichen Sondernutzung im Außenbereich, die auch vom Landkreis in seiner Stellungnahme im Jahr 2019 geäußert wurden, zurückgestellt.

Neben der bei dieser Entscheidung relevanten Frage der raumordnerisch zulässigen bzw. in der Einzelfallsituation vertretbaren Nutzung im Außenbereich ist von der Planung auch das flächenbezogene Ziel des Regionalplans „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ betroffen.

Die Abgrenzung der Waldfläche im Regionalplan ist an dieser Stelle kleinflächig differenziert. Die Parzellen des Ederseeheims und des Wohngebäudes sind dort nicht als Wald dargestellt, die für die Ferienhausanlage überplante Fläche dazwischen hingegen schon. Tatsächlich handelt es sich auch bei dieser Fläche nicht um Wald, sondern, wie eingangs und in der abschließenden Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde beschrieben, um eine gleichartige Grünlandfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen mit einem parkähnlichen Charakter. Das Gesamtareal ist auf drei Seiten in Wald eingebettet.

Die ursprüngliche forstfachliche Ablehnung des Vorhabens beruhte im Wesentlichen auf dem mangelnden Nachweis, dass das Vorhaben nicht zielkonform in Anbindung an den Siedlungsbestand bzw. in planerisch bestehendem Ferienhausgebiet realisiert werden kann und sowie der Inanspruchnahme von Wald für die Parkplätze.

In der überarbeiteten Konzeption werden die notwendigen Stellplätze nicht mehr außerhalb des Geltungsbereichs der Abweichungszulassung angeordnet, sondern unmittelbar am Haus auf dem Vorhabengrundstück. Dadurch entfällt die Inanspruchnahme der Waldfläche.

Nachdem die Gesamtkonzeption zwischenzeitlich überarbeitet wurde, die Gründe für die Wahl des Standortes überzeugend dargelegt sind und auch die Parkplatzfrage zufriedenstellend gelöst werden konnte, liegen von forstrechtlicher Seite keine Gründe für eine Ablehnung des Abweichungsantrages mehr vor. Der geplante Standort ist im Hinblick auf das Vorranggebiet für Forstwirtschaft somit als vertretbar einzustufen.

Bezüglich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sind in der Beteiligung in der ersten Verfahrensphase insbesondere vom Landkreis und von der Oberen Naturschutzbehörde grundsätzliche Bedenken vorgetragen worden. Auch wenn der Aspekt Landschaftsbild durch den Regionalplan nicht zielförmig geschützt wird, ist dies ein Belang, der bei einer solchen Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung einbezogen werden muss.

In dem beplanten Bereich sind bereits Gebäude vorhanden, dennoch wird der weitgehend von Bewaldung geprägte südliche Ederseehang durch die geplanten zusätzlichen Gebäude visuell verändert. Die Planungsfläche selbst wird allerdings nicht nur an Ort und Stelle, sondern auch vom gegenüberliegenden Ufer und vom See aus nicht als Wald, sondern als Fläche mit eingestreuten Gehölzbestand wahrgenommen.

Der in weiten Teilen erhaltene unverbaute, landschaftliche Charakter des Edersees mit seinem Ufer trägt erheblich zu seiner Schönheit und seinem landschaftlichen Reiz bei. Diese Qualität kommt auch in dem hier betroffenen Uferabschnitt im Bereich Rehbach vorherrschend zum Tragen. Die Umsetzung des Vorhabens sollte nicht zum Verlust dieser Qualität führen.

Das Maß der Veränderung und die mögliche Fernwirkung waren mit den ursprünglichen Unterlagen nicht ausreichend abzusehen und geregelt. Auch dies ist mit der überarbeiteten Konzeption inzwischen konkretisiert und eingegrenzt worden. Sowohl die konzipierte Größe der Gebäude als auch deren Anordnung und Gestaltung sowie die Erhaltung des Gehölzbestandes stellen sicher, dass sich das Feriendorf gut in die Umgebung einfügt und keine dominante Fernwirkung entfaltet. Während im ursprünglichen Abweichungsantrag noch 17 Ferienhäuser geplant waren, sind im nachgereichten überarbeiteten Konzept dagegen nur noch 14 Ferienhäuser verortet. Um darzustellen, wie das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden sein wird, wurde eine Animation des Vorhabens erstellt. Mit dem vorliegenden Konzept können die bestehenden Bedenken bzgl. einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Zersiedlungswirkungen zurückgestellt werden. Damit relativieren sich auch die vom Landkreis Waldeck-Frankenberg vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild an dieser Stelle. Aus der abschließenden Stellungnahme der ONB ergibt sich, dass sie dies unter Einhaltung von Hinweisen für die Absicherung dieser Konzeption in der Bauleitplanung, erreicht sieht. Das Vorhaben kann in seinen Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild mit dieser Konzeption und angesichts der weiter oben und in der Stellungnahme der ONB beschriebenen Lage in einer bereits durch Freizeiteinrichtungen geprägten Umgebung – Tierpark, Kletterwald, Baumkronenpfad – als vertretbar eingestuft werden.

Die Abweichung ist unter den o.g. Voraussetzungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da die Grundzüge des RPN nicht berührt werden und kann somit in dem unter Ziffer I. genannten Umfang und mit der Maßgabe unter Ziffer II. zugelassen werden.

Kostenentscheidung:

Abweichungsverfahren vom Regionalplan sind nach § 16 HLPG grundsätzlich kostenpflichtig. Die zu erhebenden Verwaltungskosten regelt die Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung -jetzt Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen- (VwKostO-MWEVL) vom 19.11.2012, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, vom 11.12.2012. Zuletzt geändert wurde die Verordnung am 19.05.2014 durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, jetzt ebenfalls Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Kommunen sind bei Abweichungsverfahren nach der Verwaltungskostenordnung i.V. mit § 16 HLPG von der Zahlung befreit. Diese Befreiung gilt nicht (gem. Nr. 5501 VwKostO-MWEVL – Anlage), wenn die Kommune das Verfahren im Interesse eines nicht gebührenbefreiten Dritten beantragt hat. Dieser Sachverhalt ist hier der Fall, da ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ihnen und der VorhabensträgerIn besteht und somit die Verfahrenskosten an diese weitergegeben werden können. Die Verfahrenskosten für dieses Abweichungsverfahren habe ich berechnet; sie betragen 5.000 €. Dabei habe ich folgende Positionen zugrunde gelegt:

Nr. 51 der Kostenordnung	Prüfung und Feststellung der Erforderlichkeit eines Abweichungsverfahrens mit mittlerem Aufwand	2.000,00 €
Nr. 551 der Kostenordnung	Zulassung der Abweichung	3.000,00 €
Summe		5.000,00 €

Auslagen i. S. von § 9 HessVwKostG sind nicht entstanden.

Den Betrag von
5.000,00 €
bitte ich bis zum **20.03.2022**
unter der **IBAN DE4350050000001005891**
und der **BIC HELADEFXXX**
unter Angabe der **Referenznummer 21007422200002**
im Verwendungszweck und des
Aktenzeichens 21-93b- 2500/1- 1/2019
zu überweisen.

Einen entsprechenden Überweisungsträger habe ich zu Ihrer Verwendung beigelegt.

Werden Kosten nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages entrichtet, ist für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von eins vom Hundert des auf 100,-- € abgerundeten Kostenbetrages zu entrichten (§ 15 Hessisches Verwaltungskostengesetz).

Auslagen i. S. von § 9 HessVwKostG sind nicht entstanden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Kassel, Goethestraße 41 – 43, 34119 Kassel, erhoben werden. Die Klage ist schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben. Sie kann auch mittels eines elektronischen Dokuments nach Maßgabe des § 55a Abs. 2 bis 4 der Verwaltungsgerichtsordnung und dem Kapitel 2 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung erhoben werden.

Im Auftrag

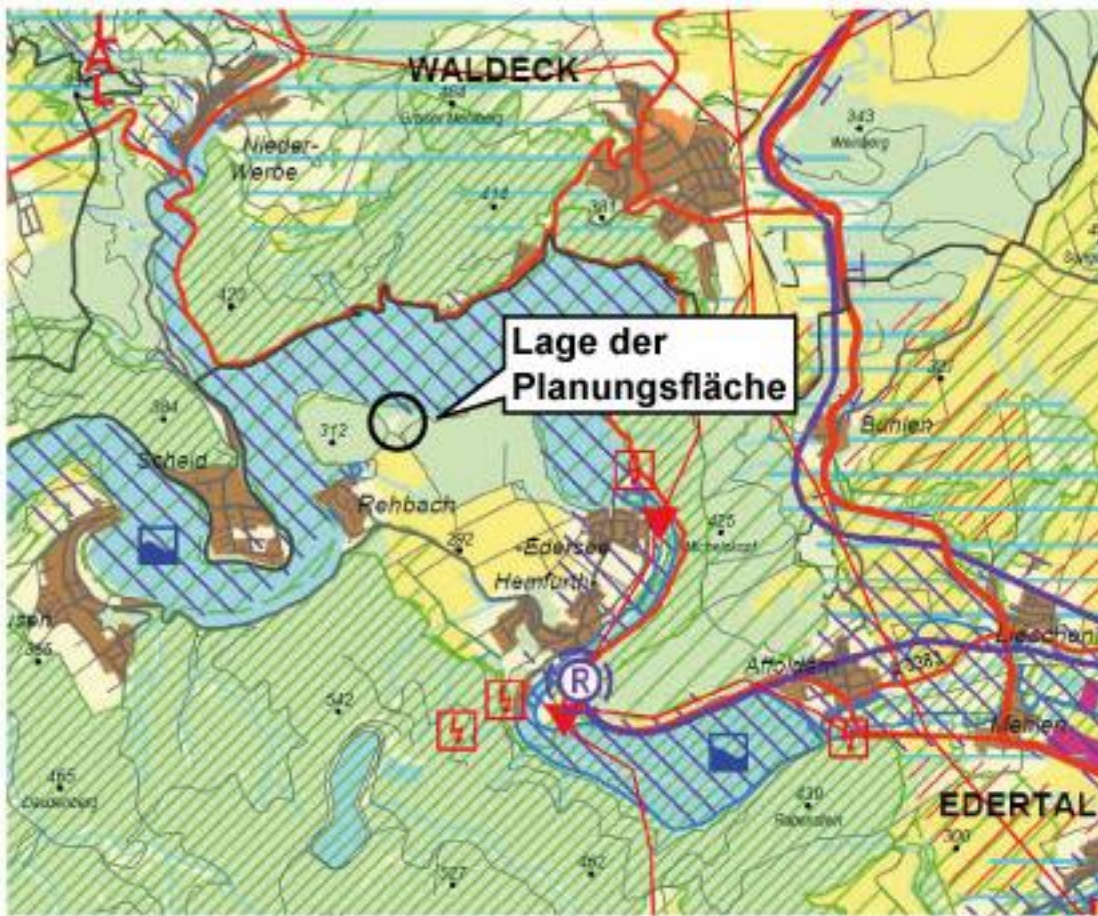


(Schäfer)

Anlagen

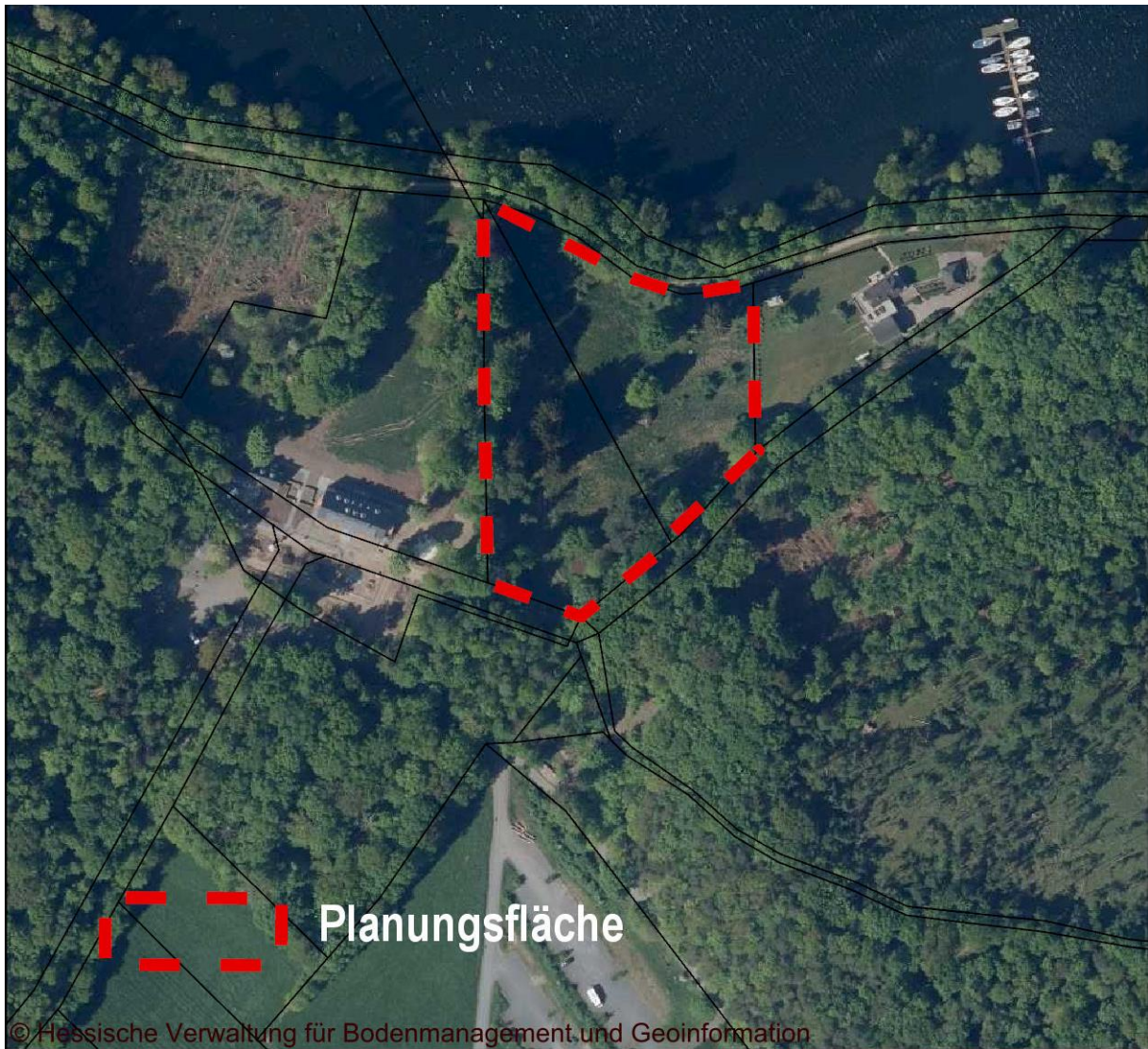
- 1 Ausschnitt aus dem RPN 2009
- 1 Luftbild
- 1 Konzeptplan (alle ohne Maßstab)

Ausschnitt aus dem RPN 2009



ohne Maßstab

Luftbild mit Geltungsbereich der Abweichungszulassung



ohne Maßstab

Konzeptplanung (Vorentwurf K. Beaupain, Stand 23.03.2021)



ohne Maßstab

Verteiler:

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 32 27
65022 Wiesbaden

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Große Allee 22
34454 Bad Arolsen

Kreisausschuss des
Landkreises Waldeck-Frankenberg
Südring 2
34497 Korbach

Hessisches Landesamt für
Naturschutz, Umwelt und Geologie
Rheingastr. 186
65203 Wiesbaden

Koordinierungsbüro
für Raumordnung und Stadtentwicklung
der Industrie- und Handelskammer und
der Handwerkskammer Kassel
Postfach 10 16 20
34016 Kassel

Magistrat der
Stadt Waldeck
Am Rathaus 1
34513 Waldeck

Gemeindevorstand der
Gemeinde Vöhl
Schlossstraße 1
34516 Vöhl

Magistrat der
Stadt Frankenau
Ehlingshäuser Str. 1
35110 Frankenau

Magistrat der
Stadt Bad Wildungen
Am Markt 1
34537 Bad Wildungen

Magistrat der
Stadt Fritzlar
Zwischen den Krämen 7
34560 Fritzlar

Magistrat der
Stadt Naumburg
Burgstr. 15
34311 Naumburg

Edersee Touristik GmbH
Hemfurter Str. 14
34549 Edertal

Dezernat 25
im Hause

Dezernat 26
im Hause

Dezernat 27
im Hause

Dezernat 31.2
im Hause

Dezernat 21/1-Bauleitplanung
Frau Scholz
im Hause

Dezernat 21/2- L
Frau Kraus
im Hause

nachrichtlich:
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Abt. VII Bauen, Wohnen, Städtebau,
Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden