Beschlussvorlage StaVo		
- öffentlich -	Federführendes Amt	Fachdienst 4 - Stadtentwicklung, Liegenschafts- und Immobilienmanagement, Friedhöfe
VL-205/2026	Datum	02.11.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Großalmerode	09.11.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	12.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	19.11.2026	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Freizeitgelände Exbergseen“, Gemarkungen Epterode und Rommerode

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode fasst gem. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Freizeitgelände Exbergseen“, Gemarkungen Epterode und Rommerode, für den im Anhang dargestellten Geltungsbereich.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Freizeitgelände Exbergseen“, Gemarkungen Epterode und Rommerode sollen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 bzw. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt werden.

Finanzielle Auswirkungen / Zustimmung Aufsichtsbehörde:

Durch den Aufstellungsbeschluss entstehen der Stadt Großalmerode keine Kosten. Die Planungskosten übernimmt zunächst der private Grundstückseigentümer. Im weiteren Verfahren wird mit diesem über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln sein, inwieweit sich die Stadt Großalmerode für die im städtischen Eigentum stehenden Grundstücke an den Kosten beteiligt. Es besteht bereits grundsätzliches Einvernehmen, dass der Investor in Vorleistung tritt und die Stadt Großalmerode erst bei einer Verwertung der Grundstücke (z. B. Verkauf oder Verpachtung) sich entsprechend der Fläche die Planungskosten teilweise erstattet. Die anteilige Kostenerstattung wäre dann aufgrund des planungsrechtlich entstehenden höheren Grundstückswert abgedeckt.

Sachdarstellung:

Das Gelände rund um die beiden Exbergseen bietet einen attraktiven Naturraum für die Menschen aus Großalmerode, dem Werra-Meißner-Kreis, Kassel und darüber hinaus. Das bisher noch nicht erschlossene Areal ist seit 2001 für eine Nutzung als Ferienhausgebiet in der übergeordneten Planung, dem Flächennutzungsplan der Stadt Großalmerode vorgesehen und auch im Regionalplan 2009 entsprechend dargestellt. Schon jetzt sind die Exbergseen für ortansässige wie überörtliche Nutzungsgruppen ein wichtiger Ort zur Naherholung, wobei die öffentliche Schwimmnutzung auf dem Privatgelände aktuell nicht zugelassen ist. Die gelebte Praxis deutet auf einen hohen Bedarf an Naherholungs- und Bademöglichkeiten hin, insbesondere angesichts der langjährigen Schließung des Panoramabads. Außerdem zeigt sich im Kontext der zunehmenden Bedeutung von

Binnentourismus und naturnahen Tourismusformen wie Camping Potenzial zum Ausbau des touristischen Angebots an den Exbergseen. Insgesamt kann durch die Entwicklung des Exbergseen-Gelände zu einem Tiny-House-Feriengebiet mit (soweit möglich) öffentlicher Badenutzung von einer Steigerung der Lebensqualität vor Ort, der Attraktivität der Region für den Binnentourismus und lokaler Wertschöpfung ausgegangen werden.
Die Grundstücke sind im überwiegenden Eigentum der Exberg Freiherren Waitz GmbH & Co. KG. Teilflächen im Nordosten zum Epteroder Ortskern hin sind im Eigentum der Stadt Großalmerode. Wenige Flurstücke sind anderweitig in Privateigentum sowie ein zuwegungsrelevantes Teilstück im Nordwesten im Eigentum der Bundesbahn. Die Exberg Freiherren Waitz GmbH & Co. KG ist im Gespräch mit den überwiegenden Dritteigentümern, um ein gesamtheitliches Konzept zu entwickeln.
Die Entwicklung eines großflächigen Freizeit– und Ferienhausgeländes wird schon lange Jahre verfolgt, nun sollen die Flächen planungsrechtlich entsprechend vorbereitet werden. Es wird aktuell ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die gegenwärtige Marktsituation berücksichtigen soll. Zum einen soll der regionale tägliche Badetourismus legalisiert werden, zum anderen soll das Konzept den stärker werdenden Binnentourismus berücksichtigen (ca. 70 % der Kurzurlaube werden im Inland verbracht, davon vermehrt naturnah auf Campingplätzen).
Das Betriebsmodell sieht Tiny Houses und weitere Campingmöglichkeiten vor, die mit entsprechenden Abständen in Gruppen auf dem Gelände verteilt werden sollen. Das Angebot kann sich über den Naturraum hinaus auf Sport, Wellness und Gastronomie erstrecken.
Durch die Projektierung werden entsprechend positive Auswirkungen auf die Stadt Großalmerode erwartet. Mit steigenden Übernachtungszahlen werden im Umfeld erfahrungsgemäß weitere Nutzungen, Einkaufsmöglichkeit und gastronomische Angebote nachgefragt. Arbeitsplätze werden geschaffen. Es wird ein Flächenpotential genutzt, welches seit der Entlassung aus der Bergaufsicht im Jahr 2017 brach liegt.
Das Konzept soll den bisherigen Naturraum und die Erholungsfunktionen berücksichtigen. Es ist auf dem Gelände eine weitestgehend verkehrsfreie Entwicklung vorgesehen. D.h., es soll eine zentrale Zufahrt südlich der Rommeroder Straße im Bereich der Bahnkreuzung geben, wo auch größere Stellplatzflächen vorgesehen werden. Die Erschließung erfolgt über schmale Wege, die die Rettungssituation berücksichtigen.
Zur Entwicklung des Gebiets sind entsprechende Gutachten, insbesondere zum Naturschutz, zu erarbeiten. Mit der Unterstützung der politischen Gremien der Stadt Großalmerode soll der Startschuss gegeben werden.
Darüber hinaus sind div. Sachfragen zur Erschließung und der Grundstücksverfügbarkeit der Bahnflächen zu klären.

Die Exberg Freiherren Waitz GmbH & Co. KG tritt als Vorhabenträger auf und ist bereit, die Kosten für die Planung der Flächen und mögliche Folgekosten zu übernehmen. Anteilige Lösungen mit der Stadt und den weiteren Grundstückseigentümern sind abzustimmen. Die Sachverhalte sind in entsprechenden Städtebaulichen Verträgen abzusichern.
Im ersten Schritt ist ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zu fassen und die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 (1) BauGB zu beteiligen.
Der Flächennutzungsplan deckt die überwiegenden Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche ab, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der nicht parzellenscharf zu lesen ist, nicht zu erwarten ist.
Die Fläche des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 6 „Freizeitgelände Exbergseen“, Gemarkungen Epterode und Rommerode, ist im Anhang dargestellt und hat eine Größe von ca. 43 ha., davon beträgt die Wasserfläche der Seen 11,5 ha.

gez. T h o m s e n
Bürgermeister

Anlage(n):
1. Z:\Projekteaktuell\Großalmerode\Entwicklung Exbergsee\Pläne\BPL_Exbergsee A3 (1)

2. Z:\Projekteaktuell\Großalmerode\Entwicklung Exbergsee\Pläne\BPL_Exbergsee A3 (1)