

**NATIONALPARKSTADT WALDECK**



**Bebauungsplans Nr. 1 - 1. Änderung, Stadtteil Nieder – Werbe**

**Stand: Entwurf**

## **Begründung**

nach § 2a BauGB

**Auftragnehmer**

Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail mail@ag-stadt

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, Stadtteil Nieder-Werbe

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Ziele und Zwecke</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....                          | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Rechtsverhältnisse und Verfahren</b> .....                             | <b>6</b>  |
| 3.1       | Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan .....                          | 6         |
| 3.2       | Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....                                  | 6         |
| 3.3       | Verhältnis zu externen Planungen .....                                    | 8         |
| 3.4       | Verhältnis zu sonstigen internen Planungen .....                          | 8         |
| 3.5       | Naturräumliche Grundlagen .....   | 9         |
| 3.6       | Prüfung der Verträglichkeit .....   | 9         |
| <b>4</b>  | <b>Bestand</b> .....  | <b>12</b> |
| 4.1       | Nutzung .....   | 12        |
| 4.2       | Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung .....          | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Notwendigkeit der Aufstellung</b> .....                                | <b>14</b> |
| <b>6</b>  | <b>Planung</b> .....  | <b>15</b> |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung .....   | 17        |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung .....   | 18        |
| 6.3       | Grünordnerische Festsetzungen .....                                       | 19        |
| 6.4       | Maßnahmen - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 20        |
| 6.5       | Verkehrsflächen .....   | 20        |
| 6.6       | Gestalterische und sonstige Festsetzungen .....                           | 21        |
| 6.7       | Örtliche Bauvorschrift .....  | 21        |
| <b>7.</b> | <b>Anlagen</b> .....  | <b>21</b> |

## **Inhaltlicher Teil**

### **1 Ziele und Zwecke**

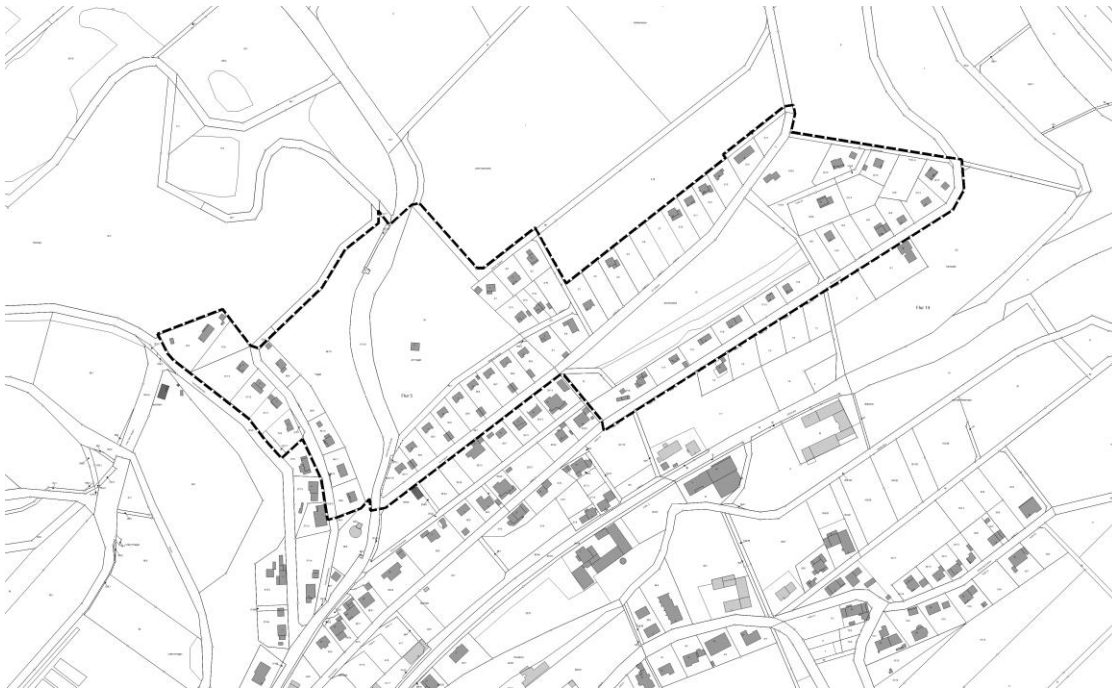
Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 des Stadtteils Nieder-Werbe von 1966 setzt rund die Hälfte der Siedlungsflächen des Stadtteils (im Norden der Ortslage) bezogen auf die Art der baulichen Nutzung als Sondergebietsflächen Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO 1962) nach der BauNVO von 1962 fest. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus weitgehende eingetreten. Die Entwicklung des Ferienhausgebietes / Wochenendhausgebietes hat sich als nicht tragfähig erwiesen. Die Fläche wird heute in großen Teilen dauerhaft bewohnt, bzw. auf einer Fläche von ca. 3 Hektar hat keine bauliche Entwicklung stattgefunden.

Daneben sind innerhalb der Bauflächen für Wochenendhausgebiete ca. ein 0,5 Hektar zwar parzelliert, aber bisher nicht bebaut.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan Nr. 1 (Flächenumfang rund 12 Hektar) in seinen Zielsetzungen als funktionslos zu bewerten und soll an heutige Anforderungen an die Siedlungsentwicklung angepasst werden. Circa 3 Hektar, die seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht entwickelt wurden, sollen künftig als Grünflächen festgesetzt werden und aus der Bebaubarkeit herausgenommen werden. Aufgrund der langen Dauer der nicht Inanspruchnahme des Baurechts auf den Flächen können diese rechtlich ohne Probleme aus der baulichen Nutzung genommen werden (§ 42 Abs.3 in Verbindung mit Abs.2 BauGB). Rund 7 Hektar der als Sondergebiete Wochenendhaus festgesetzten Flächen sollen mit der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Hiervon sind 0,6 Hektar zwar parzelliert, jedoch nicht entwickelt. Verbunden mit der Neufestsetzung zur Art der baulichen Nutzung erhöht sich auch die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, eine bessere Ausnutzbarkeit und insbesondere die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens wird geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 soll im Normalverfahren erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans notwendig, da der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen zur Entwicklung von Wochenendhäusern als Sondergebiet dar. Insofern ist die gewollte zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, der Flächennutzungsplan ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zu ändern.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe umfasst annähernd die gesamte nördliche Siedlungsfläche des Stadtteils Nieder-Werbe. Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Nieder-Werber und ist wie im Folgenden dargestellt abgegrenzt.



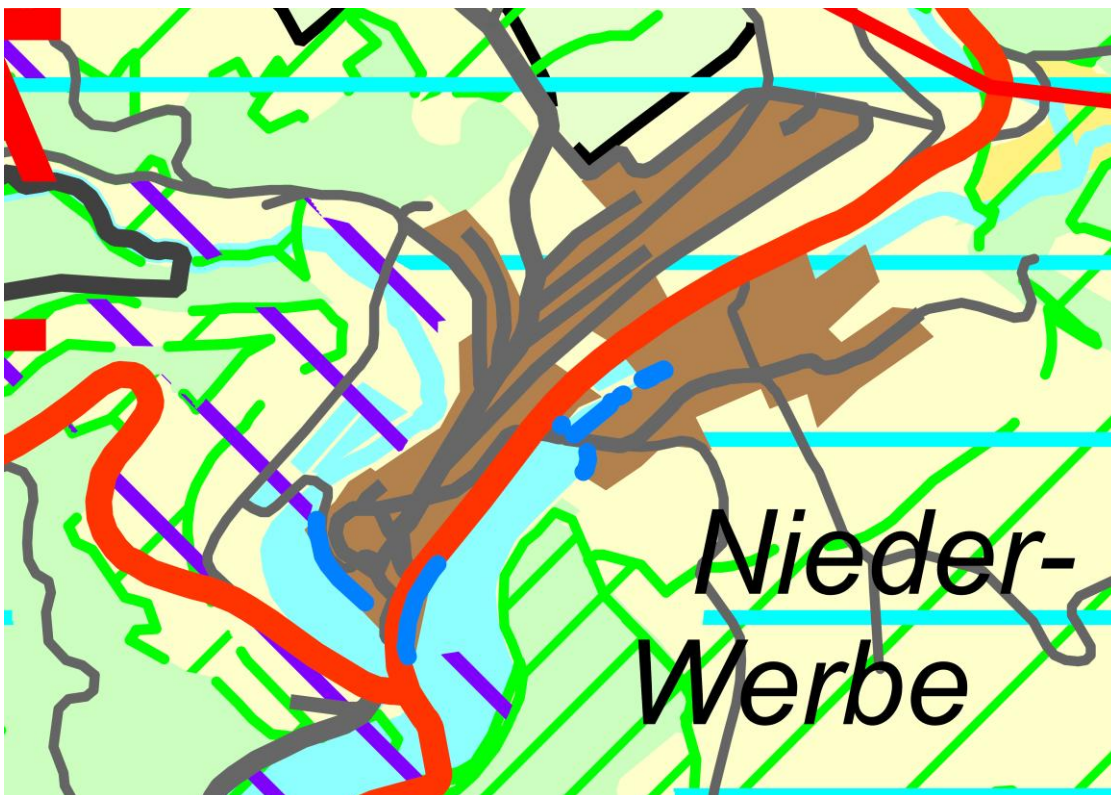
Räumlicher Geltungsbereich

### 3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, Stadtteil Nieder- Werbe soll gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden.

#### 3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

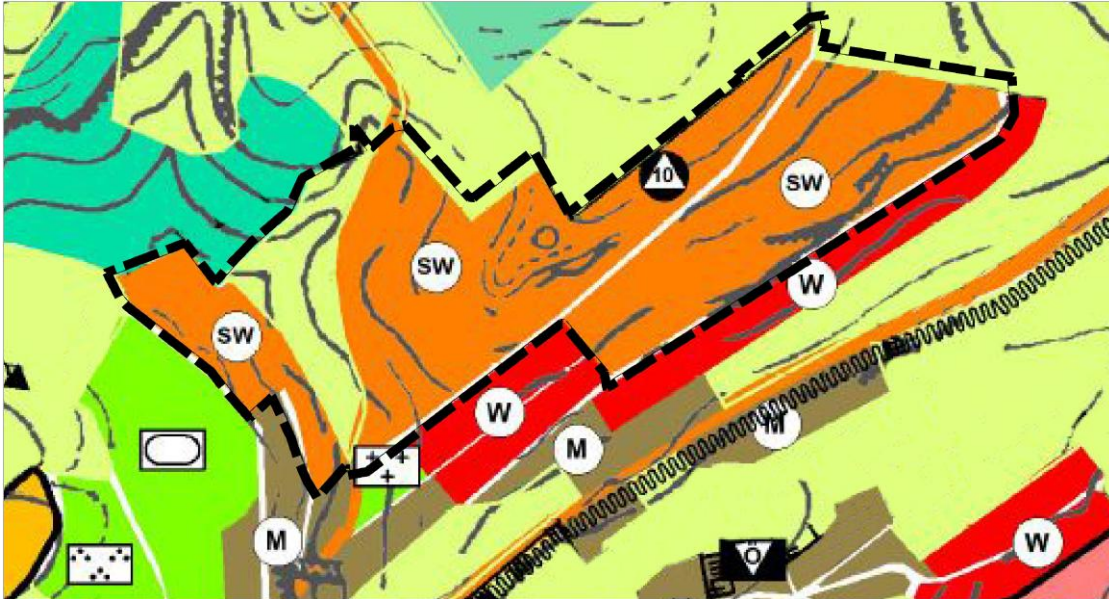
Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich als Vorbehaltsgebiet Siedlung Bestand und Planung dar. Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe widerspricht damit den Aussagen des Regionalplan Nordhessens 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010) nicht. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplans Nordhessen als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesenen Fläche.



Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Quelle: Regierungspräsidium Kassel

#### 3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SW) dargestellt. Nur eine kleine Teilfläche im Westen des Geltungsbereiches (westlich der Ober-Werber-Straße) ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 mit Darstellung des Geltungsbereiches

Im Flächennutzungsplan ist unter dem Planzeichen Abfall/Abfallablagerungen und Altlastenstandorte unter der Ordnungsnummer 10 die in Kapitel 3.5 des Erläuterungsberichtes näher bezeichnete Altlastenverdachtsfläche Nr. 6350 2106 00016 kenntlich gemacht. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Gemeindemüllplatz mit unbekanntem Einlagerungen. Gemäß den Angaben im Erläuterungsbericht des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurde keine Sickerwassererfassung, -behandlung und -untersuchungen durchgeführt. Im Abgleich mit dem nachfolgenden Luftbild lässt sich darauf schließen, dass sich die Altlastenverdachtsfläche auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3/4, 3/6 und 3/7 erstreckt. Diese drei zusammenhängenden Grundstücke sind nicht bebaut und von dichter Vegetation überstanden, die unmittelbar angrenzenden Flächen wurden jedoch einer Bebauung zugeführt.



Reale Nutzung der Sondergebietsflächen

Die Überlagerung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsflächen (SW) mit dem Luftbild zeigt deutlich auf, dass große Teilbereiche nicht als Wochenendhausgebiet entwickelt wurden. Diese Flächen stellen sich heute vornehmlich als dicht bewachsene Vegetationsflächen dar. Die Luftbildüberlagerung aus dem Geoportal Hessen zeigt zudem, dass diese Bereiche nicht parzelliert sind und auch keine baulichen Anlagen aufweisen.

### 3.3 Verhältnis zu externen Planungen

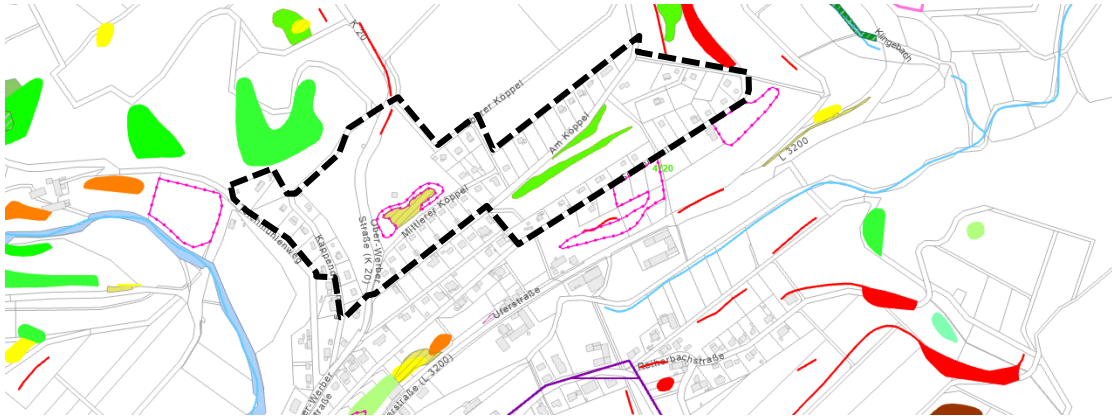
Planungen des Landkreises oder anderen Behörden sind für die Fläche nicht bekannt.

### 3.4 Verhältnis zu sonstigen internen Planungen

Planungen der Nationalparkstadt Waldeck sind für die Fläche nicht bekannt.

### 3.5 Naturräumliche Grundlagen

#### Geschützte Biotope, geschützte Arten



Biotope oder Biotopkomplexe – Stadtteil Nieder-Werbe (Quelle: NATUREG Hessen)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende geschützte Biotope im südlichen Anschluss an die Straße Am Koppel:

Objektnummer: Los\_2019\_RPKS\_M\_2637\_60 und Los\_2019\_RPKS\_M\_2637\_61

Magere Flachland-Mähwiesen, Erfassungsjahr 2019

Eine detaillierte Bestandserhebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB.

#### Sonstige Schutzgüter

Siehe Anlage 1 „Umweltbericht inkl. grünordnerischer Ergänzung“  
(erstellt durch Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung).

### 3.6 Prüfung der Verträglichkeit

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung zu den Belangen des Umweltschutzes zu erarbeiten. Im Zuge der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen und im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan einzeln fest, in welchem Maße und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Insbesondere die Schutzgüter Mensch und Erholung, Landschaft und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume sind durch die Behörden, aufgrund ihrer besonderen Sensibilität hervorgehoben worden.

Die Ergebnisse des in diesem Zusammenhang erstellten Umweltberichtes sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Der Geltungsbereich weist eine bereits deutliche Vorprägung durch Bebauung und Erschließungsflächen auf (ca. 21,8 % Versiegelung). Gleichzeitig sind mehrere ökologisch hochwertige Strukturen vorhanden:

- Magere Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510, gesetzlich geschützt),
- Reste eines Kalk-Halbtrockenrasens (LRT 6210, gesetzlich geschützt),
- strukturreiche Gehölzbestände, Hecken und Feldgehölze,
- Habitatstrukturen der streng geschützten Haselmaus,
- Artenreiche Brutvogelgemeinschaft sowie potenzielle Reptilienhabitats.

Durch die Erhöhung der zulässigen Überbaubarkeit in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Zunahme der maximalen Versiegelung auf ca. 42,4 % möglich. Dies führt zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Arten/Biotop. Die ökologisch wertvollen Bereiche werden jedoch als Private Grünflächen und Schutzflächen gesichert, wodurch zentrale Lebensräume erhalten bleiben.

### **Artenschutz**

Kartierungen belegen das Vorkommen der Haselmaus im zentralen und nordöstlichen Plangebiet. Relevante Leitstrukturen (Hecken, Gehölzsäume) bleiben überwiegend erhalten und werden durch Festsetzungen zusätzlich gesichert. Brutvogel- und Reptilienvorkommen sind verbreitet; erhebliche Verluste sind aufgrund des Erhalts der Grünzüge nicht zu erwarten. Rodungen sind nur in der winterlichen Vegetationsruhe zulässig.

### **Maßnahmen und Festsetzungen**

Zur Minderung und Vermeidung negativer Umweltauswirkungen werden detaillierte Festsetzungen getroffen:

- Erhalt und Pflege der gesetzlich geschützten Biotop (LRT 6210, LRT 6510),
- Schutz und Pflege der Haselmaus-Lebensräume,
- Pflanzgebote (mind. 10 % Strauchflächen, Laubbäume 2. Ordnung pro 250 m<sup>2</sup> Freifläche),
- extensive Pflege von Grünland- und Saumstrukturen,
- wasserdurchlässige Befestigungen sowie Versickerungsmaßnahmen,

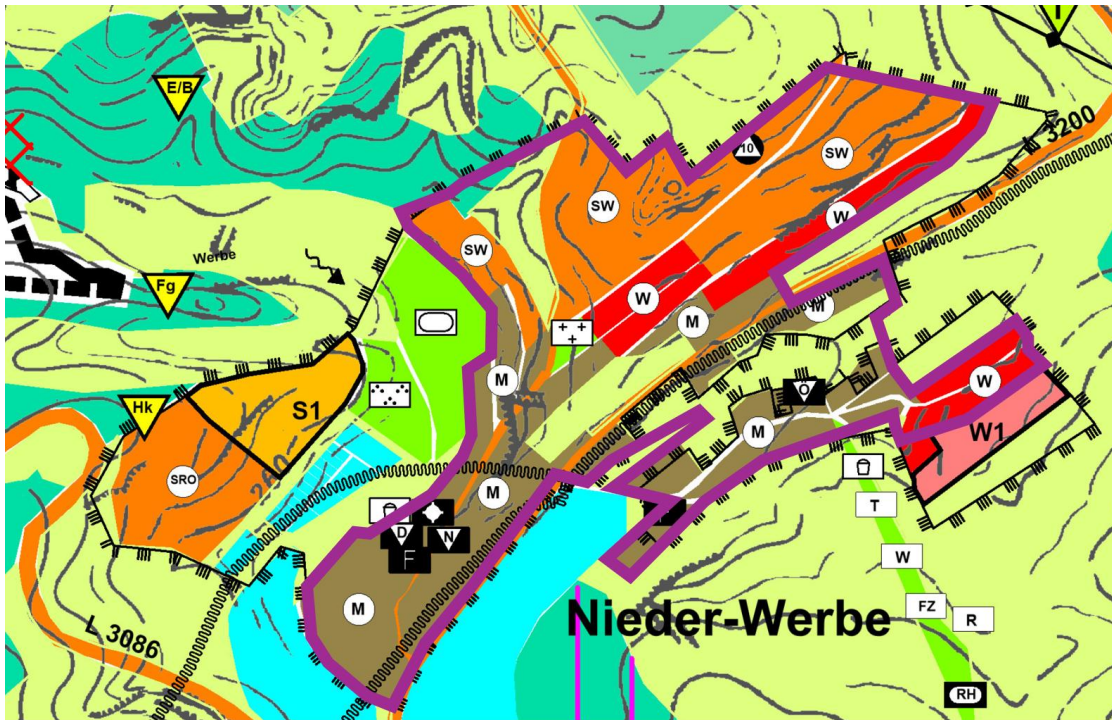
- extensive Dachbegrünung auf neuen Flach-/Flachdächern,
- bodenschonende Bauausführung,
- insektenfreundliche Beleuchtung.

### **Gesamtbewertung**

Durch die Festsetzungen, insbesondere die Sicherung der zentralen Grünzüge und gesetzlich geschützten Biotop, bleibt ein Großteil der wertvollen ökologischen Strukturen erhalten oder wird funktional aufgewertet. Trotz der nutzungsbedingt höheren Versiegelungsmöglichkeiten ergibt sich kein erhebliches Konfliktpotenzial, sofern die festgelegten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Im Ergebnis entsteht – aufgrund der Sicherung und Aufwertung der Biotop – sogar ein deutlicher Biotopwertüberschuss.

## 4 Bestand

### 4.1 Nutzung



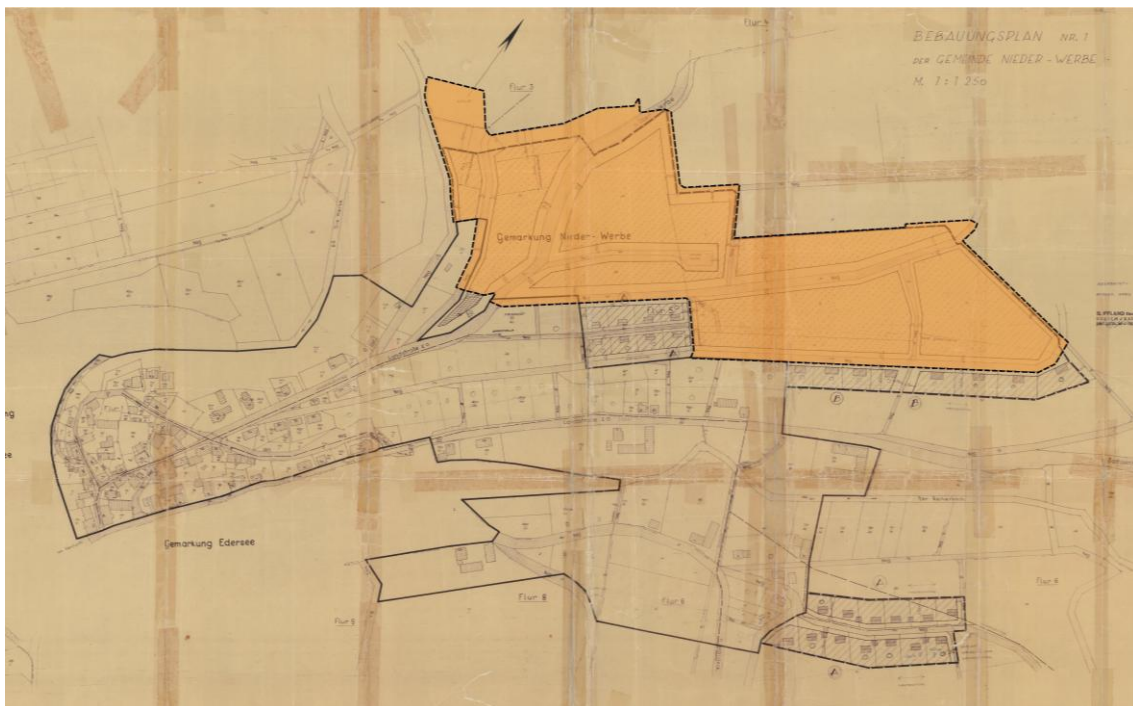
Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans innerhalb des Flächennutzungsplans

Die vorangestellte Darstellung zeigt deutlich auf, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 (Ursprungsbebauungsplan) sich fast über die gesamte Ortslage des Kernortes des Stadtteils Nieder-Werbe erstreckt. Durch die Überlagerung steht in aller Deutlichkeit zu erkennen, dass rund ein Drittel der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans nicht als Bauflächen dargestellt sind. Daraus folgt, dass diese auch nicht als Nachverdichtungspotential zu bewerten sind, auch wenn der Ursprungsbebauungsplans hier aufgrund fehlender nachrichtlicher Übernahmen (z. B. die Flächen des Landschaftsschutzgebietes innerhalb der Ortslage) etwas anderes suggeriert. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans strebte die Nationalparkstadt Waldeck zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 an, rund die Hälfte der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans als Sonderbauflächen zur Errichtung von Wochenendhäusern zu entwickeln.

Wie bereits erläutert, hat sich diese Entwicklung innerhalb der letzten 20 Jahre nicht vollzogen. Die innerhalb des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans wurden weitestgehend entwickelt. Die nicht entwickelten Wohnbauflächen befinden sich im Süd-Osten des gegenständlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung es Bebauungsplans Nr. 1. Diese Flächen sind gemäß den

noch rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für diese Flächen des Weiteren eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> fest.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst rund 1/3 der Fläche des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans und befindet sich im Nord-Osten der Siedlungsfläche der Ortslage von Nieder-Werbe.



Ursprungsbebauungsplan mit Hervorhebung der Sonderbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung

Circa 12 ha des Änderungsbereiches sind auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung trifft der rechtsgültige Baubauungsplan für diese Flächen die Vorgaben, dass die Mindestgrundstücksgröße 800 m<sup>2</sup> betragen muss und dass die zulässige Gesamtgeschossfläche für ein Wochenendhaus maximal 60,00 m<sup>2</sup> beträgt. Bei einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss ist die zulässige Gesamtgeschossfläche gleichzusetzen mit der zulässigen Gebäudegrundfläche.



Bauliche Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches

Wie die zuvor dargestellte Abbildung aufzeigt, sind 4,33 ha der Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nicht parzelliert und damit auch nicht entwickelt. Innerhalb der parzellierten Sonderbauflächen Wochenendhausgebiet befinden sich noch unbebaute Grundstücke in einem Gesamtumfang von ca. 0,91 ha. Damit sind in Summe rund die Hälfte der Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht entwickelt. Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits 1966 zur Rechtskraft erlangt. Die Tatsache, dass rund die Hälfte der Entwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung bisher keiner baulichen Entwicklung zugeführt wurde, lässt darauf schließen, dass der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan für den Teilbereich nicht mehr geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu leiten. Eine Nachfrage zur Entwicklung eines ursprünglich angedachten Wochenendhausgebietes mit einer Gesamtgröße von rund 12 ha ist offensichtlich nicht gegeben.

#### 4.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen der vorgesehenen Planung sind bereits erschlossen und mit allen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt.

### 5 Notwendigkeit der Aufstellung

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke ausgeführt, soll mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 die bestehenden Siedlungsflächen des Stadtteils Nieder-Werbe eine bessere Ausnutzbarkeit und insbesondere die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens geschaffen werden, sowie die nicht bedarfsgerecht ausgewiesenen Siedlungsflächen zurückzunehmen.

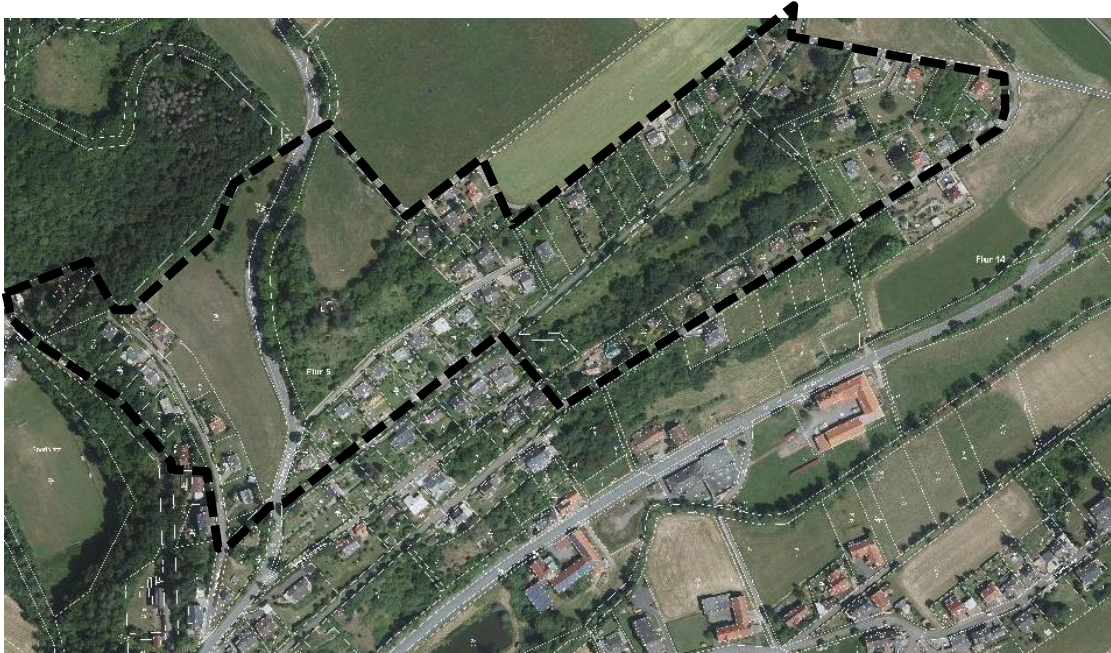
Mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen soll eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung und eine an den Bedarfen des Ortsteile Nieder-Werbe orientierte kleinteilige Entwicklung ermöglicht werden. Neben der Legalisierung des Wohnens in den Wochenendhausgebieten werden ca. 10-12 bisher unbebaute und erschlossene Grundstücke der Wochenendhausgebiete als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) soll zudem ein breiteres, den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Eine Wochenendhausnutzung soll aber weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

## 6 Planung



Zielplan der Nutzungsgliederung

Wie dargelegt wurden seit der Erlangung der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung nur rund die Hälfte der Bauflächen entwickelt. Die oben dargestellte Abbildung zeigt den Zielzustand der angestrebten Neugliederung der Nutzungen.



Überlagerung des Luftbildes mit der Liegenschaftskarte – Ausprägung des Vegetationsbestandes

Der im zentralen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorhandene Freibereich, der durch einen hohen Vegetationsbestand geprägt ist, soll zukünftig nicht mehr als Baufläche ausgewiesen werden. In diesem Bereich befinden sich zudem zwei geschützte Biotope. Im Norden hat sich seit der Erlangung der Rechtskraft des Ursprungs-bebauungsplans im Jahr 1966 auf drei parzellierten Grundstücken ebenfalls keine Entwicklung vollzogen. Die Flächen sind derzeit von einem dichten Vegetationsbestand überstanden. Zugleich konnte auf der Fläche das Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen werden. Besonders vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der vorliegenden Planung, diese Flächen künftig nicht mehr als Bauflächen auszuweisen, sondern den wertvollen Lebensraum durch ein Erhaltungsgebot zu schützen. Gleiches gilt für die zusammenhängenden Flächen im Westen des Geltungsbereiches, innerhalb derer sich keinerlei bauliche Entwicklung vollzogen hat. Die künftig ausbleibende Festsetzung dieser Bereiche als Bauflächen führt zu einer Reduktion der Siedlungsflächen um rund 5,5 ha. Die verbleibenden bisher als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzten Bauflächen sollen künftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Aus den übergeordneten Zielen der neu angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für den Planbereich ergeben sich die im Folgenden genannten Festsetzungen.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Wohn- und Ferienhäusern (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO) festgesetzt. Damit soll die oben beschriebene Siedlungsentwicklung in Sinne der Konsolidierung des Wohnstandorts Waldeck Stadtteil Nieder-Werbe und die Sicherung der Infrastruktur erfolgen. Allerdings werden Nutzungen, die nicht zum Kern des Wohnens gehören und ggf. Konflikte erzeugen können ausgeschlossen. Hierzu gehören Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Da mit dem Wohngebiet auch die touristische Infrastruktur der Nationalparkstadt Waldeck gestärkt werden soll, wurden Ferienwohnungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die Nachfrage nach Ferienhäusern und Ferienwohnung ist ungebrochen und mit den auch langfristig zu erwartenden veränderten Reisegewohnheiten, die unter den Schlagworten „Nahtourismus, sanfter nachhaltiger Tourismus“ subsumierte werden können, bieten sich der Nationalparkstadt Waldeck Chancen sich in diesem Segment mit der umgebenden Naturlandschaft, dem Edersee, etc. nachhaltig weiter zu etablieren.

Entsprechend werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eröffnen für den Geltungsbereich mögliche Nutzungsoptionen, die neben der Kernnutzung als Wohngebiet eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche und angemessene Nutzung ermöglicht.

Das im Westen des Geltungsbereiches befindliche Flurstück 36/17 wurde seit der Erlangung der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans nicht als Baufläche zur Errichtung von Wochenendhäusern entwickelt. Das Flurstück wird vor diesem Hintergrund, konform zur Darstellung innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, als Fläche für die Landwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgesetzt.

Das vorgenannte Flurstück wird durch die Ober-Werber Straße von dem sich östlich anschließenden Flurstück 34 abgegrenzt. Bis auf die Errichtung eines Gebäudes im zentralen Bereich der Liegenschaft hat sich konform zu dem vorgenannten Flurstück auf dem rund 1,6 ha großen Flurstück auch keine weitere Entwicklung hin zu einem Wochenendhausgebiet eingestellt. Auch für diese Teilfläche hat der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der nichteingetretenen Entwicklung seine bauleitende Funktion verloren. Das Flurstück 34 wird entsprechend seiner realen Nutzung als private Grünfläche PG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, sowie durch die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit bestimmt. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Nutzungsbereich ein einheitliches allgemeines Wohngebiet (WA) analog BauNVO fest. Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Gebäudestrukturen und den im Rahmen des bestehen Bebauungsplans parzellierten Grundstücken mit dem Mindestmaß von 800 qm. In der Folge wird eine Grundflächenzahl von 0,25 GRZ sowie eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Aufgrund der hängigen Lage des Geltungsbereichs des B-Plans ist ein zusätzliches Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss oder als Untergeschoss zulässig. Damit fügen sich die neuen Gebäude nahtlos in die vorhandenen Siedlungsstruktur ein.

Für das Wochenendhausgebiet wurde innerhalb des Ursprungsbebauungsplans eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, in der Hanglage auch mit Untergeschoss. Die Gesamtgeschossfläche darf gemäß dem Ursprungsbebauungsplan maximal 60 m<sup>2</sup> betragen, bei einer Mindestgröße des Grundstücks von 800 m<sup>2</sup>. Insbesondere die derzeit bestehenden Festsetzungen zum Wochenendhausgebiet stehen einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung der Flächen entgegen und bilden auch den Bestand nicht adäquat ab. Insofern heilt der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 rechtlich den Bestand und eröffnet in geringem Maße die Neuansiedlung und die Weiterentwicklung der Bestandsgebäude.

Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen um bis 50 vom Hundert überschritten werden.

Die für die Entwicklung von Nieder-Werbe nicht notwendigen Bauflächen werden rechtlich ihrer aktuellen Nutzung als Grünflächen zugeführt. Insbesondere die mittig liegende Grünfläche ist sowohl von der Hanglage wie den Vegetationsbeständen her als Baufläche nicht geeignet und wird aus der baulichen Nutzung herausgenommen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen WA sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Dachgeschoss oder ein Untergeschoss handelt.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Biotopstrukturen – bestehend aus Gehölzflächen, Wirtschaftsgrünland sowie einem Kalk-Halbtrockenrasen – in ihrem Bestand und in ihrer ökologischen Funktion dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist entsprechend dem derzeitigen Pflegeregime zu bewirtschaften, eine weitere Extensivierung wird angestrebt. Gehölzflächen dürfen ausschließlich zur Sicherung der Verkehrssicherheit sowie im Rahmen erforderlicher Pflegemaßnahmen und nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gepflegt werden.

Der innerhalb der privaten Grünflächen als Schutzfläche 3 ausgewiesene Kalk-Halbtrockenrasen sowie das Trockengebüsch sind gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope zu behandeln. Für diesen Bereich gilt ein striktes Verschlechterungsverbot. Maßnahmen, die die Vegetationsstruktur, die Artenzusammensetzung oder die Standortbedingungen beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Pflegemaßnahmen wie Entbuschungen oder Mahd sind nur insoweit zulässig, wie sie dem Erhalt des charakteristischen Biotoptyps dienen.

Auf der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teilfläche ist die bestehende Grünlandnutzung dauerhaft fortzuführen. Eine Umwandlung in Ackerland oder eine Nutzungsintensivierung, die zu einer Verringerung der Artenvielfalt führt, ist ausgeschlossen. Die im Bereich vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; bei Abgang sind sie durch standortgerechte, hochstämmige Obstbäume in geeigneter Pflanzqualität zu ersetzen und dauerhaft zu sichern.

Innerhalb der WA-Gebiete ist auf mindestens zehn Prozent der jeweiligen Grundstücksfläche eine flächige, frei wachsende Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern in der festgelegten Mindestpflanzgröße herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölzpflanzungen oder Hecken können angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen an Qualität und Artenzusammensetzung entsprechen.

Zudem ist innerhalb der WA-Gebiete je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer Laubbaum zweiter Ordnung in der vorgeschriebenen Pflanzqualität zu setzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume können ebenfalls auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Alternativ kann anstelle eines Baumes eine 50 m<sup>2</sup> große flächige Strauchpflanzung entsprechend den Vorgaben hergestellt werden.

Schließlich sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausgebildete krautige Saumstrukturen in ihrem Bestand zu sichern. Eine Umwandlung, Versiegelung oder sonstige dauerhafte Überformung dieser Flächen ist unzulässig. Die Pflege dieser Säume hat extensiv, in der Regel höchstens zweischürig und mit einer ersten Mahd erst im Spätsommer, zu erfolgen.

#### 6.4 Maßnahmen - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sind demnach nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- ordnungsgemäße Entsorgung von bei Tiefbauarbeiten anfallenden Böden
- Trennung von Ober- und Unterboden bei Bodenabtrag, -zwischenlagerung und -auftrag
- Festlegung von Dachbegrünung auf Neubauten mit Flachdächern auf 2/3 der Dachflächen
- Festsetzung zur Anpflanzung von Strauchflächen innerhalb der WA-Gebiete bzw. dem Erhalt vorhandener Gebüschflächen und Hecken
- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen innerhalb der WA-Gebiete bzw. dem Erhalt vorhandener Bäume
- Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb der Privaten Grünfläche, der Fläche für die Landwirtschaft und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt von krautigen Saumstrukturen entlang der Erschließungsstraßen
- Insektenfreundliche Beleuchtung für Außenbeleuchtung
- Festlegung von Rodungszeiträumen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Haselmaus und von Brutvögeln

In einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann aufgezeigt werden, dass mittels der festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ein Überschuss von 463.022 Werteinheiten entsteht. Dieser Überschuss kann für andere Baumaßnahmen der Stadt Waldeck verwendet werden.

#### 6.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung und die für den gesamten B-Plan ist im Bestand gesichert. Von den Entwicklungszielen ausgehende zusätzliche verkehrliche Belastungen des Bestandes sind nicht zu erwarten. Insofern erfolgt hier keine diesbezügliche Festsetzung. Zur Erschließung der Bauflächen auf den Flurstücken 34, 14/4 und 16/26 werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen der internen Erschließung sowie der Sicherung der Ver- und Entsorgung.

#### 6.6 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von flach geneigten Dächern soll ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Begrünte Dächer wirken einer Überwärmung von Siedlungsflächen entgegen. Zugleich kann mit der Anlage von Gründächern in Verbindung mit der Herstellung eines Retentionsdaches auch ein wichtiger Beitrag zur lokalen Regenrückhaltung geleistet werden. Auch die Entsiegelung von Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken bzw. die Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien leistet einen wichtigen Beitrag gegen lokale Überwärmung und gewährleistet einen Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere den Erhalt der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagwasser.

#### 6.7 Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage. Zur Begrenzung der Einwirkung auf das gewachsene Erdreich werden der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Festlegungen zur maximalen Höhe von Stützmauern und der Begrenzung des Neigungswinkels bei der Anlage von Böschungen soll einer Terrassierung und einer Überformung des gegebenen Landschaftsbildes entgegenwirken.

### 7. Anlagen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Nationalparkstadt Waldeck, Umweltbericht inkl. grünordnerischer Ergänzung – Büro Landschaftsarchitektur Landschaftsplanung, WGK GmbH. (Stand 19.11.2025)