

**STADT WALDECK**



**8. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich „Auf den Salzäckern“ Stadtteil Waldeck**

**Stand: Januar 2021**

## **Begründung**

nach § 8 Abs. 3 BauGB

**Auftragnehmer**

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail [mail@ag-stadt](mailto:mail@ag-stadt)

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

M.Sc. Eric Lange

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung**

#### **8. Änderung des Flächennutzungsplans**

##### **im Bereich „Auf den Salzäckern“ Stadtteil Waldeck**

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsverhältnisse und Verfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1	<b>Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan .....</b>	<b>6</b>
3.2	<b>Verhältnis zu externen und internen Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.3	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Notwendigkeit der Aufstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Bestand und Planung Geltungsbereich 1 .....</b>	<b>9</b>
5.1	<b>Naturräumliche Grundlagen.....</b>	<b>9</b>
5.2	<b>Nutzung .....</b>	<b>10</b>
5.3	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
5.3	<b>Infrastruktur.....</b>	<b>11</b>
5.4	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>11</b>
5.5	<b>Versorgungsflächen.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Bestand und Planung Geltungsbereiche 2 und 3 .....</b>	<b>11</b>
6.1	<b>Nutzung .....</b>	<b>11</b>
6.2	<b>Infrastruktur / Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
6.3	<b>Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Anlage 1: Anmerkungen Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>

## **Inhaltlicher Teil**

### **1 Ziele und Zwecke**

Die Stadt Waldeck beabsichtigt die Siedlungsentwicklung auf die beiden prosperierenden Stadtteile Waldeck und Sachsenhausen zu fokussieren. Bedingt durch die demographische Entwicklung und den generellen bundesweiten Wanderungstendenzen, vor allem von jungen Menschen, empfiehlt es sich die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf die Bereiche mit den höchsten Entwicklungschancen zu lenken. Eine bereits im Voraus durchgeführte Potentialuntersuchung der Waldecker Wohnbauflächen ergab, dass es zwar noch ungenutzte Potentialflächen in den einzelnen Stadtteilen gibt, diese aber von den Eigentümern aus vielerlei nachvollziehbaren Gründen nicht an den Markt gebracht werden, weil sie z.B. für Kinder oder Enkel aufgehoben werden, weil die Eigentümer zukünftige Wertzuwächse erwarten und zugleich keine finanziellen Bedarfe oder Anreize bestehen, noch unbebaute Grundstücke (Innenentwicklungsflächen) zu veräußern. Die Stadt Waldeck besitzt selbst nur wenige Flächen, mit denen eine aktive Ansiedlungs- und Angebotspolitik entwickelt werden kann. Die Strategie zur weiteren Siedlungsentwicklung verfolgt das Ziel neue Bauflächen aktiv auf den Markt zu bringen, sodass es zu einer schnellen Vermarktung der Flächen und somit zu einem verfügbaren Angebot für eine Siedlungsentwicklung im Hauptort Waldeck auch für Externe kommt. Mit der aktiven Vermarktung kann somit ein attraktives Angebot an neuen Wohnbauflächen entstehen, welches zu einer realen Nachfrage führt. Mit einer Siedlungsentwicklung im Stadtteil Waldeck reagiert die Stadt auf die erfolgreiche Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und baut ihre regionale Bedeutung als attraktiver Wohnstandort weiter aus. Durch die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen besteht die Möglichkeit, weitere Bevölkerungszuwächse zu generieren. In Sinne dieser Strategie soll auf der Fläche „Auf den Salzäckern“ im Norden des Stadtteils Waldeck ein neues Baugebiet realisiert werden. Die Fläche wurde von einem Investor erworben, mit der Absicht zeitnah neue Flächen für Wohngebäude und Ferienhäuser zu errichten. Durch das Angebot von Ferienhäusern wird die Stadt Waldeck als Feriendestination weiterentwickelt und zugleich wird die vorhandene Infrastrukturausstattung mit Läden, Restaurants etc. in den Stadtteilen durch die Feriengäste gestärkt. Die Baugrundstücke der neuen Entwicklungsfläche sollen zeitnah an den Markt gebracht und die Waldecker Siedlungsentwicklung gestärkt werden.

In diesem Kontext beabsichtigt die Stadt Waldeck den Bebauungsplan Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ im Stadtteil Waldeck“ aufzustellen, welcher die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben der Waldecker Siedlungsentwicklung zusammenfasst und die zukünftige Nutzung rechtlich sichern soll. Erste Überlegungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplans wurden verworfen, da die Vielzahl an Einzelgebäuden, bedingt durch die Art und Größe des Baugebietes, den Vorhabenbezug nicht qualifiziert gewährleistet hätte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ im Stadtteil Waldeck wird die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans notwendig, da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Waldeck umfasst insgesamt drei Flächen (Geltungsbereich 1, Geltungsbereich 2 und Geltungsbereich 3). Zum einen die Fläche des Geltungsbereichs 1 (Salzäcker) am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Waldeck. Der rechtsgültige FNP stellt die betroffenen Grundstücksflächen zum größten Teil als Flächen für die Landwirtschaft und als Fläche „Sondergebiet Golfhotel / Appartementhäuser“ dar. Der Geltungsbereich 2 (W2) liegt östlich des Geltungsbereichs 1 am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Waldeck und ist im FNP als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt. Diese Flächen wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Der dritte Geltungsbereich (W4) liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Sachsenhausen. Auch diese Fläche ist als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Werbaer Straße“ 2020 als neue Wohnbauflächen entwickelt. Die Grundstücke sind bereits fast vollständig verkauft.

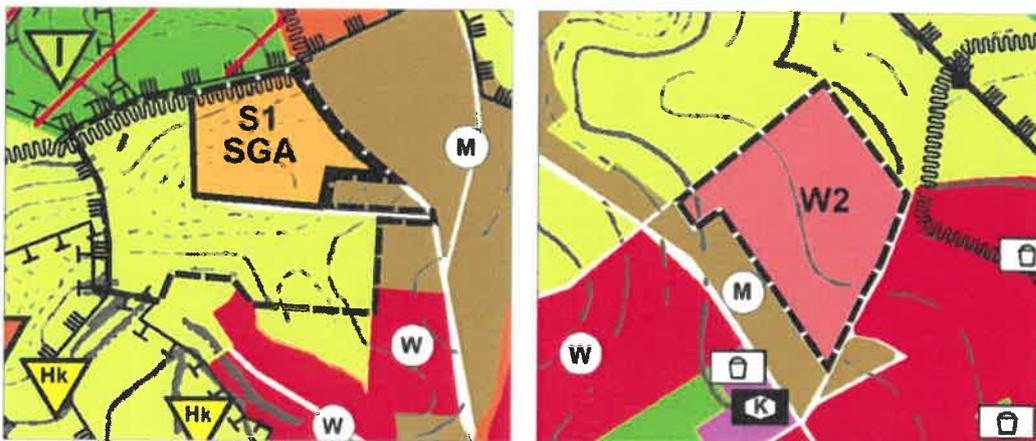


Abb.: Geltungsbereich 1 (links) und 2 (rechts) im Stadtteil Waldeck, Bestand

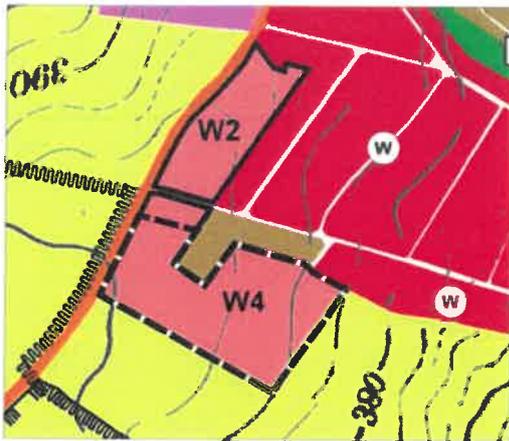


Abb.: Geltungsbereich 3 im Stadtteil Sachsenhausen, Bestand

LEGENDE / PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes			
Bestand	Planung	Bestand	Planung
			Kinderspielfeld
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)			Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
			Bereich oberflächennaher Lagerstätten lt. RPN 2000
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)			Flächen für die Landwirtschaft
			Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) SGA - Sondergebiet Golfhotel / Apartmenthäuser			Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Fläche für den Gemeinbedarf			Flächen mit rechtlichen Bindungen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Flächen mit vertraglich vereinbarten Leistungen und investiven Maßnahmen nach HELF, Investitionsprogramm zur Schaffung naturnaher Lebensräume
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K - Kindergarten, S - Seniorenheim, J - Jugendherberge		Kalkhalbtrockenrasen einschließlich Blaugrasrasen, z.T. verzahnt mit Gebüsch trockenwarmer Standorte
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		
	Innerörtliche Erschließungsstraßen		
	Private Freiräume / Ortsbild und ortsprägende private Grünflächen, Gärten, Freizeit- und Gartengebiete, Grabgebieten, Obstgärten		
	Öffentliche Grünflächen / Freiräume und Anlagen mit Zweckbestimmung		

Abb.: Legende / Planzeichen

### 3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

#### 3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Geltungsbereich 1 (Salzäcker) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Damit widerspricht die beabsichtigte Nutzung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Waldeck teilweise den Aussagen des Regionalplans Nordhessens 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010).

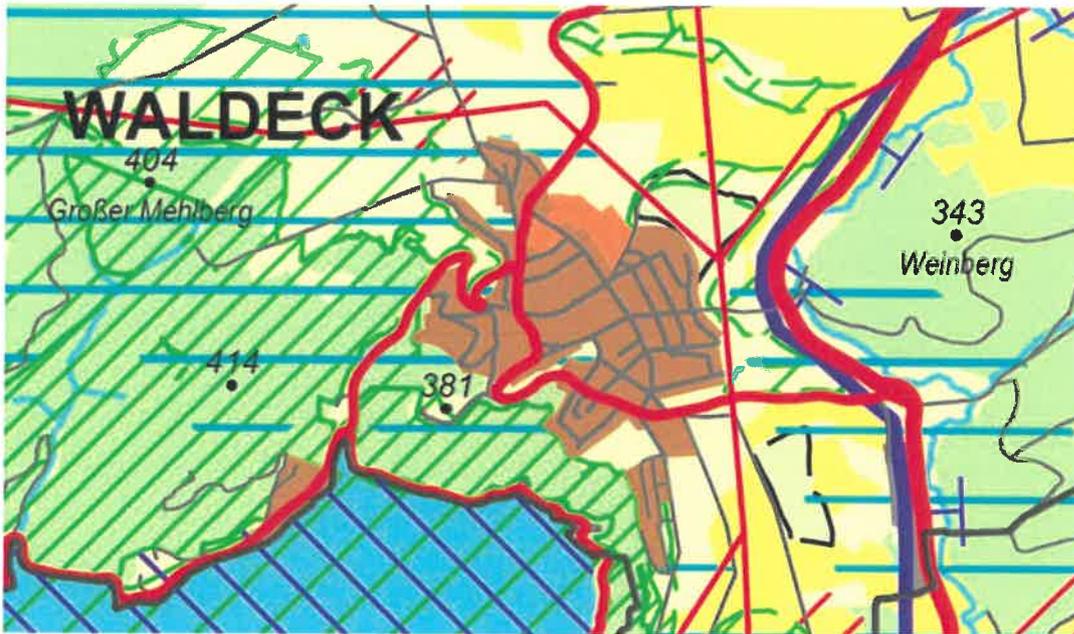


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich 1 Sondergebiet Golfhotel / Appartementshäuser sowie Flächen für Landwirtschaft dar. Für die Geltungsbereiche 2 und 3 werden im FNP Entwicklungsflächen Wohnen dargestellt.

#### 3.2 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen sowie des Landkreises, der Stadt Waldeck oder andere Behörden für die Geltungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht bekannt.

#### 3.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Zuge des Parallelverfahrens, nach § 8 Abs. 3 BauGB, durchgeführt. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

#### 4 Notwendigkeit der Aufstellung

Ausgehend von der aktuellen Entwicklungsstrategie der Stadt Waldeck ergibt sich die Notwendigkeit, neue Wohnbauflächen im Zuge der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Stadtteil Waldeck zur Verfügung zu stellen. Für eine großflächige Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen steht im Stadtteil Waldeck nur noch die Entwicklungsfläche W2 (Geltungsbereich 2) mit einer Fläche von ca. 3,2 Hektar zur Verfügung. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 ausgewiesen und im Laufe der letzten 15 Jahre nicht aktiviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ und die dafür notwendige 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch einen Investor mit einem konkreten Entwicklungsvorhaben initiiert. Mit dem Entwicklungsvorhaben des Projektes Baugebiet „Auf den Salzäckern“ trat der Investor an die Stadt Waldeck heran, mit dem Ziel neue Wohnbauflächen und Flächen für Ferienhäuser im Stadtteil Waldeck zu realisieren (Geltungsbereich 1). Aufgrund der Tatsache, dass das Projekt durch einen Investor vorangetrieben wird, besteht die Möglichkeit das Projekt zeitnah umzusetzen. Wie in Kapitel 1 Ziele und Zwecke erläutert, besitzt die Stadt Waldeck nur begrenzt Flächen, sodass die Stadt auf Kooperationen mit Investoren angewiesen ist, damit eine aktive Ansiedlungs- und Angebotspolitik betrieben werden kann.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans fanden in Februar und September 2020 Gespräche mit dem Regierungspräsidium Kassel statt. In einem ersten Gespräch wurde erläutert, dass eine Entwicklung eines neuen Gebietes aus Sicht des Regierungspräsidiums nur im Austausch und Rücknahme von bestehenden Flächen erfolgen kann. Nach einer intensiven Untersuchung und Bewertung der Entwicklungs- und Bestandsflächen im gesamten Stadtgebiet bezogen auf die in rechtsgültigen B-Plänen vorhandenen Grundstücke und den nach § 34 BauGB möglichen Baulücken (Perspektiven für die Wohnbauentwicklung Stadt Waldeck 09/2020), trat die Stadt Waldeck erneut an das Regierungspräsidium heran. In einem Besprechungstermin am 15.09.2020 diskutierten die Mitarbeiterinnen des Regierungspräsidiums, der Bürgermeister und Bauamtsleiter der Stadtverwaltung Waldecks und die Mitarbeiter der Arbeitsgruppe Stadt die rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung des Entwicklungsvorhabens. Das angestrebte Ziel des Projektes, die Siedlungsentwicklung der Stadt Waldeck auf die prosperierenden und mit Infrastruktur gut ausgestatteten Stadtteile zu lenken und Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf den Markt zu bringen wurde positiv aufgenommen. Im Zuge dessen stellten die Mitarbeiterinnen des Regierungspräsidiums Kassel einen möglichen Ansatz zur Realisierung des angedachten Projektes vor. Im Zuge eines Flächentauschs können die im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungsflächen Wohnen überprüft und ggf. neu bestimmt werden. Dabei ist zu beachten, dass dieses



## 5 Bestand und Planung Geltungsbereich 1

### 5.1 Naturräumliche Grundlagen

#### **Schutzgebiete**

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete.

Innerhalb des Geltungsbereichs 1 liegt das geschützte Biotop Nr. 109 und 867 Biototyp 02.100 Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. Hessischer Biotopkartierung. Eine genaue Abgrenzung der Fläche ist aus den Planunterlagen des NATUREG Hessen nicht abschließend ersichtlich. Wahrscheinlich sind die Grundstücke Nr. 159/8, 159/7 und der nordwestliche Rand des Grundstücks Nr. 12/1 betroffen. Eine detaillierte Bestandserhebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB.

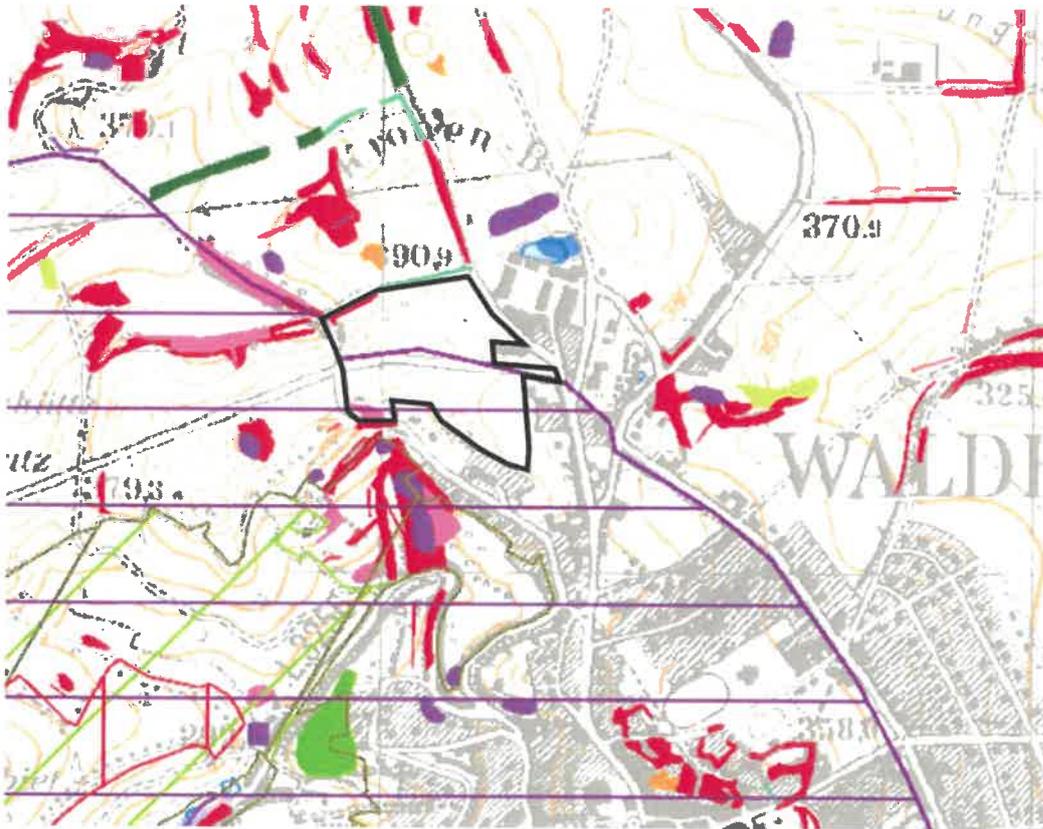


Abb.: Biotope oder Biotopkomplexe – Stadtteil Waldeck (Quelle: NATUREG Hessen)

#### **Sonstige Schutzgüter**

Siehe Anlage 1 „Anmerkungen Umweltbelange“ (erstellt durch Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung).

## 5.2 Nutzung

Der Geltungsbereich 1 wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) (3,3 ha) und als Sondergebiet Golfhotel / Appartementshäuser (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) (1,6 ha) dargestellt und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Darstellung als Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) werden die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben, sowie das Sondergebiet aufgehoben.

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

Die 8. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans stellt die Fläche des Geltungsbereichs 1 als Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und als Grünflächen und Flächen für die Abwasserversorgung (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 5) dar.

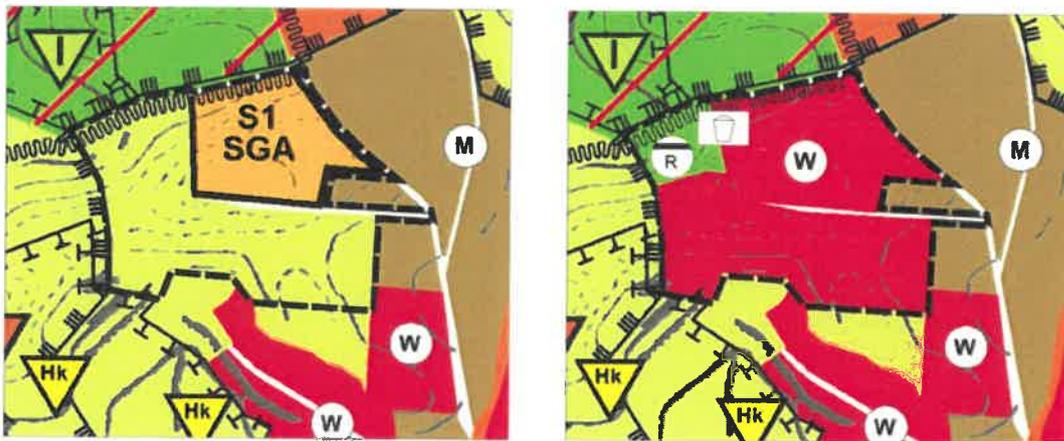


Abb.: Geltungsbereich 1, Bestand / Planung

### LEGENDE / PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	Planung	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) SGA - Sondergebiet Golfhotel / Appartementshäuser
		Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
		Innenörtliche Erschließungsstraßen
		Öffentliche Grünflächen / Freiräume und Anlagen mit Zweckbestimmung
		Kinderspielplatz
		Retentionsfläche
		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
		Bereich oberflächennaher Lagerstätten lt. RP/N 2000
		Flächen für die Landwirtschaft
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
		Flächen mit rechtlichen Bindungen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Flächen mit vertraglich vereinbarten Leistungen und Investiven Maßnahmen nach HELF, Investitionsprogramm zur Schaffung naturnaher Lebensräume
		Kalthaltrockenrasen einschließlich Blaugrasrasen, z.T. verzahnt mit Gebüsch trockenwarmer Standorte

Abb.: Legende / Planzeichen

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr.17 „Auf den Salzäckern“ wird die für Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 1 als allgemeines Wohngebiet 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) festsetzen.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine Retentionsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14) zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie einen östlich anschließenden Kinderspielplatz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15) fest. Die im Nordwesten des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

### 5.3 Infrastruktur

Aufgrund der Erweiterung des Wohnraumangebotes auf einer landwirtschaftlichen Fläche, wird mit der vorgesehenen Planung eine Veränderung der Infrastruktur stattfinden. Im Zuge der Entwicklung wird die Fläche an das bestehende Infrastrukturnetz (Energieversorgung, Kommunikation, Wasserversorgung, etc.) angeschlossen. Die detaillierte Planung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ festgesetzt.

### 5.4 Verkehrserschließung

Ausgehend von den neuen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Verkehre zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese neu aufkommenden Verkehre keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Erschließungsstraßen haben werden. Die neue Wohnbaufläche ist über die Straßen Domänenweg im Osten und Zum Bärental im Westen an das bestehende Straßennetz des Stadtteils angeschlossen. Das interne Erschließungssystem wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

### 5.5 Versorgungsflächen

In dem räumlichen Geltungsbereich wird eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt. Diese Fläche wurde im Vorfeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ mit dem zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## 6. Bestand und Planung Geltungsbereiche 2 und 3

### 6.1 Nutzung

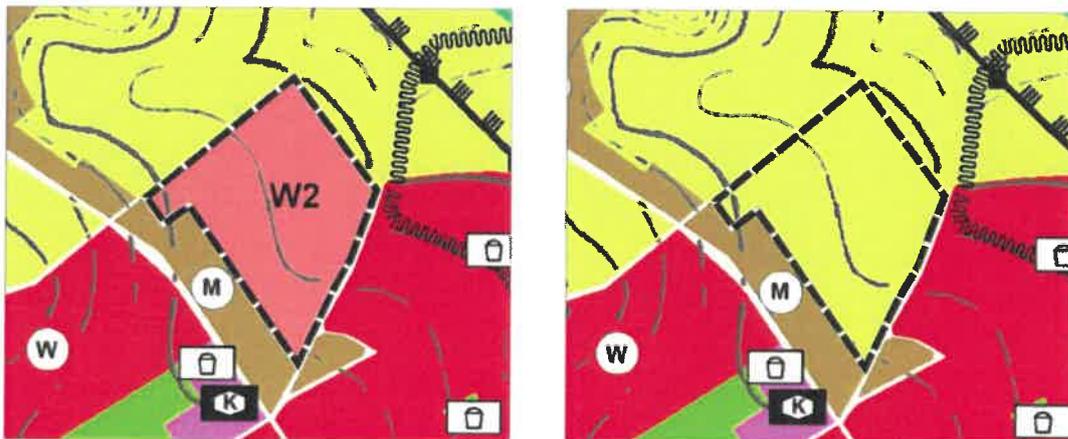
Die Geltungsbereiche 2 und 3 stellen Entwicklungsflächen Wohnen innerhalb der beiden Stadtteile Waldeck und Sachsenhausen dar. Die beiden Flächen wurden seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht überplant und werden landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Darstellung der Flächen als Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB werden die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen langfristig gesichert.

## 6.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Flächen sind weder erschlossen noch mit den üblichen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) versorgt. Eine Veränderung der Infrastruktur, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ist aufgrund der sich nicht ändernden Nutzung nicht geplant, sodass die Flächen in ihren bestehenden Strukturen beibehalten werden.

## 6.3 Planung

Die Teilbereiche 2 und 3 der 8. Änderung des Flächennutzungsplans setzen Entwicklungsflächen Wohn fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ werden diese beiden Flächen zurückgenommen und in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Mit der Änderung wird die tatsächliche Nutzung der Flächen festgesetzt und



zukünftig gesichert.

Abb.: Geltungsbereich 2, Bestand / Planung



Abb.: Geltungsbereich 3, Bestand / Planung



LEGENDE / PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	Planung	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs 1 Nr 1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs 1 Nr 2 BauNVO)
		Fläche für den Gemeinbedarf
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen K - Kindergarten, S - Seniorenheim, J - Jugendherberge
		Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
		Innerörtliche Erschließungsstraßen

Bestand	Planung	
		Private Freiräume / Ortsbild und ortswandprägende private Grünflächen, Gärten, Freizeit- und Gartengebiete, Grabegärten, Obstgärten
		Öffentliche Grünflächen / Freiräume und Anlagen mit Zweckbestimmung
		Kinderspielplatz
		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
		Flächen für die Landwirtschaft
		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Abb.: Legende / Planzeichen

7. Anlage 1: Anmerkungen Umweltbelange

**8. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich  
„Auf den Salzäckern“  
Stadt Waldeck**

**Anmerkungen Umweltbelange**

(Stand 07.01.2021)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Biol. Henning Gödecke

M.Sc. Kira Lader



Wette + Gödecke GbR  
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. W. Wette | Dipl.-Biol. Henning Gödecke  
Landschaftsarchitekten DGGL

Windausweg 10 | 37073 Göttingen  
Telefon 0551 789 563 60

## **Inhalt**

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2. Überblick der vorhandenen Raumstruktur</b>	<b>3</b>
<b>3. Vorabschätzung eines möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials</b>	<b>6</b>
<b>4. Beeinträchtigungen, Ausgleichbarkeit und Austausch der Flächen</b>	<b>6</b>

---

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Waldeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Auf den Salzäckern“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von Wohnbauflächen sichergestellt werden. Die Festsetzungen des FNP widersprechen der beabsichtigten Nutzung im B-Plan, sodass die 8. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha und befinden sich im nördlichen Randgebiet der Stadt Waldeck.

In Abstimmung mit dem RP Kassel sollen ca. 3,25 ha Wohnbauentwicklungsfläche im Nordosten der Stadt Waldeck (W2) sowie ca. 3 ha Wohnbauentwicklungsfläche im Süden von Sachsenhausen (W4) als Austausch zurückgenommen werden, um den Geltungsbereich als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Folglich werden die Flächen bezüglich ihrer Umweltausstattungen miteinander verglichen.

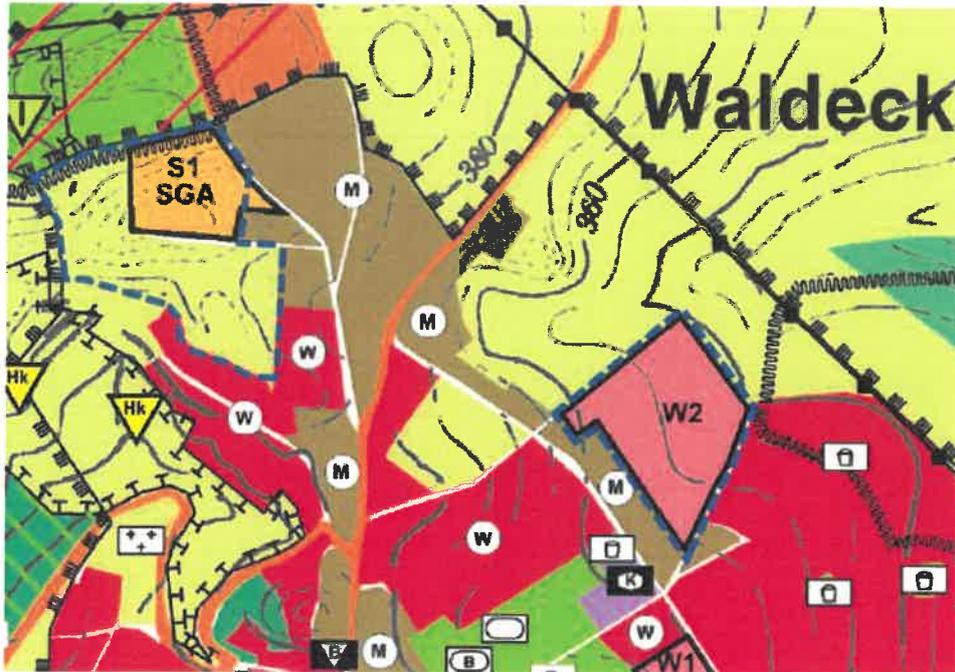


Abbildung 1: Geltungsbereich Änderung FNP sowie Austauschfläche W2 (jeweils blau umrandet) in Waldeck

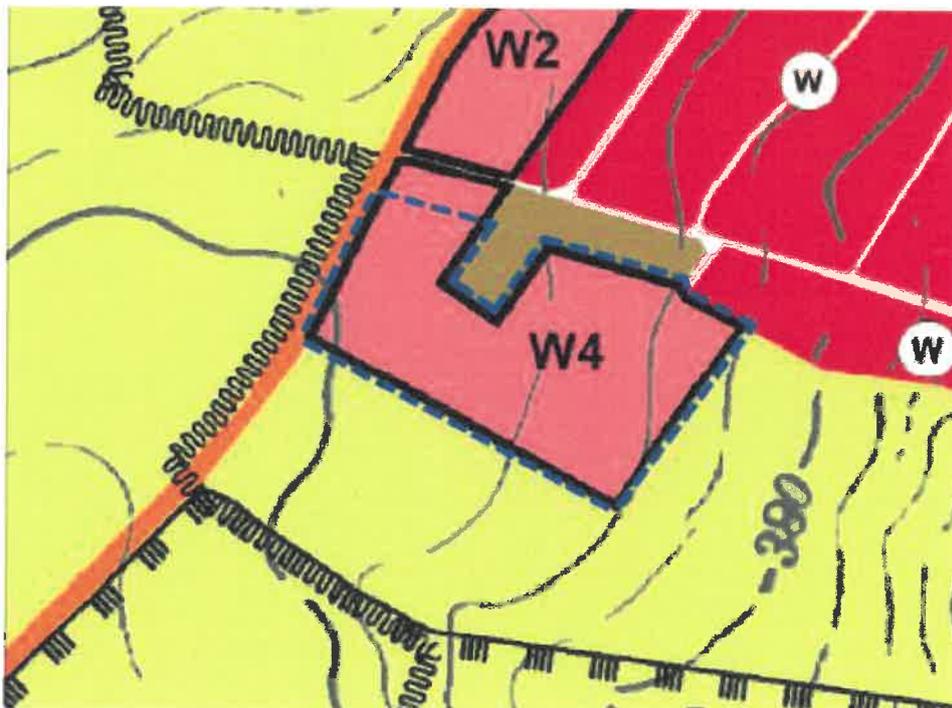


Abbildung 2: Austauschfläche W4 (blau umrandet) in Sachsenhausen

## 2. Überblick der vorhandenen Raumstruktur

Die Ausgleichsflächen sowie der geplante Änderungsbereich sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Einzelne Gehölze sowie Wirtschaftswege sind innerhalb der Flächen vorhanden. Die vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb der zu betrachtenden Flächen unterscheiden sich marginal und sind demnach jeweils von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs für die Änderung des FNP befindet sich innerhalb des Naturparks ‚Kellerwald-Edersee‘. Weitere Schutzgebiete und –objekte gem. §§ 23 – 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet, auch keine Natura 2000-Gebiete. Die Austauschflächen befinden sich nicht innerhalb solcher Gebiete<sup>1</sup>.

Für den Änderungsbereich sind überwiegend Böden aus lösslehmarinen Solifluktsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen ausgebildet, welche als Rendzinen angesprochen werden können. Im Norden sowie Südosten des Geltungsbereichs sind neben den Rendzinen auch Braunerden und Pararendzinen ausgeprägt<sup>2</sup>. Als Hauptbodenart ist Lehm mit unterschiedlichen Sandbeimengungen dargestellt. Die Böden im Geltungsbereich weisen mit Grün-/ bzw. Ackerzahlen von 20 bis 55 ein geringes bis hohes Ertragspotenzial und keine bis geringe Erosionsanfälligkeit auf. Der nordwestliche Randbereich des Geltungsbereichs besitzt kleinteilig eine mittlere bis hohe Erosionsanfälligkeit. Die Feldkapazität wird im Planraum als sehr gering bis mittel eingestuft. Somit wird die Bodenfunktion insgesamt als mittel bewertet.

Innerhalb der Austauschfläche W2 sind Böden aus äolischen Sedimenten ausgebildet, welche als Parabraunerden und erodierten Parabraunerden kartiert wurden. Die Böden weisen mit Grün-/ bzw. Ackerzahlen von 60 bis 65 ein sehr hohes Ertragspotenzial und von Süden nach Norden eine geringe bis hohe Erosionsgefährdung auf. Die Feldkapazität wird innerhalb der W2-Fläche als hoch bis sehr hoch eingestuft. Die Bodenfunktionen dieser Fläche können somit als hoch bewertet werden.

Innerhalb der Austauschfläche W4 sind Braunerden als Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken ausgebildet. Die Böden weisen mit Grün-/ bzw. Ackerzahlen von 30 bis 45 ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial auf. Die Böden zeigen überwiegend eine sehr geringe bis geringe Erosionsgefährdung auf, wobei allerdings für den östlichen Randbereich eine hohe bis extrem hohe Erosionsanfälligkeit

---

<sup>1</sup> s. HLNUG (2021): Natureg Viewer. Internet: < <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 04.01.2021.

<sup>2</sup> s. HLNUG (2021): BodenViewer Hessen. Internet: < <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 04.01.2021

kartiert wurde. Die Feldkapazität der W4-Fläche wird als gering eingestuft. Die Bodenfunktionen dieser Austauschfläche werden somit insgesamt als mittel eingestuft.

Aufgrund der nutzungsbedingten Bodenbearbeitung und Nährstoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist generell eine anthropogene Überprägung anzunehmen. Zudem ist die Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen oder grundwasserbeeinflussten Böden nicht erkennbar.

Insgesamt ist von einer überwiegend allgemeinen Bedeutung des Änderungsbereichs sowie der Austauschfläche W4 für das Schutzgut Boden auszugehen. Durch die hohe Bodenfunktion der Austauschfläche W2 kann innerhalb dieser von einer hohen Bedeutung für das Schutzgut Boden ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die Fläche W2 befinden sich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes ‚Bad Wildungen‘<sup>3</sup>. Innerhalb der Fläche W4 (Sachsenhausen) ist kein Wasserschutzgebiet ausgeprägt. Weiterhin ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb der Flächen ausgeprägt<sup>4</sup>. Des Weiteren existieren keine Oberflächengewässer innerhalb der Darstellungsflächen. Somit weisen der Planungsraum sowie die Austauschflächen keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

Das Untersuchungsgebiet des Änderungsbereichs befindet sich im nördlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Waldeck und wird von Grünland- und Ackerflächen im Norden und Westen sowie Einzelhausbebauung im Süden und Osten umrahmt. Die horizontalen Strukturen des Intensivgrünlandes begünstigen die Entstehung eines Kaltluftentstehungsgebietes im Planbereich. Das Relief fällt von dem mittig verlaufenden Weg stark gen Norden sowie gen Süden. Da die Kaltluft gravitationsgetrieben hangabwärts nach Norden sowie nach Süden fließt, existieren zumindest teilweise positive Auswirkungen auf die südlich gelegene Wohnbebauung. Die Grünland-, Acker- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen weiterhin eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf. Die Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßenverkehr wird für das 1x1 km-Raster mit ca. 47,1 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 53,7 kg/km<sup>2</sup>\*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 592 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 660 kg/km<sup>2</sup>\*a) angegeben<sup>5</sup>, womit jeweils ein niedrige Vorbelastung verbunden ist.

---

<sup>3</sup> s. HLNUG (2021): GruSchu Hessen. Internet: < <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 04.01.2021

<sup>4</sup> s. HVBG (2021): Geoportal Hessen. Internet: < <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748> >, aufgerufen am 04.01.2021

<sup>5</sup> s. HLNUG (2021): Emissionskataster Hessen. Internet: < <http://emissionskataster.hlug.de/> >, aufgerufen am 05.01.2021

Die Austauschfläche W2 liegt im nordwestlichen Randgebiet der Stadt Waldeck und wird, wie der Änderungsbereich, von Grünland- und Ackerflächen im Norden und Osten sowie Einzelhausbebauung mit Privatgärten im Westen und Süden umrahmt. Die horizontalen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzfläche begünstigen ein Kaltluftentstehungsgebiet auf der Fläche. Da das Relief allerdings in Richtung Nordosten abfällt und die Kaltluft gravitationsgetrieben hangabwärts fließt, existieren keine positiven Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Die Grünland- und Ackerstrukturen innerhalb der W2-Fläche weisen eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf. Die Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßenverkehr wird für das 1x1km-Raster mit ca. 47,1 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 53,7 kg/km<sup>2</sup>\*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 592 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 660 kg/km<sup>2</sup>\*a) angegeben<sup>6</sup>, womit jeweils eine niedrige Vorbelastung verbunden ist.

Die Austauschfläche W4 liegt im südlichen Randgebiet der Ortschaft Sachsenhausen und wird im Osten sowie Süden von Ackerflächen begrenzt. Im Westen wird die Wohnbaufläche durch eine Straße begrenzt, während im Norden die Wohnbebauung der Ortschaft anschließt. Auch auf dieser Fläche wird durch die horizontalen Strukturen der Ackerflächen die Entstehung eines Kaltluftentstehungsgebiet begünstigt. Die Kaltluft fließt gravitationsbedingt hangabwärts von Westen nach Osten, wodurch diese keine Einwirkungen auf den Siedlungsbereich hat. Die Ackerstrukturen innerhalb der W4-Fläche weisen eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf. Die Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßenverkehr wird für das 1x1km-Raster mit ca. 202 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 53,7 kg/km<sup>2</sup>\*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 2.200 kg/km<sup>2</sup>\*a (Durchschnittswert Landkreis Waldeck-Frankenberg ca. 660 kg/km<sup>2</sup>\*a) angegeben<sup>6</sup>, womit eine niedrige bis mittlere Vorbelastung verbunden ist.

Der Planraum sowie die Austauschflächen weisen somit jeweils eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auf.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes sowie der Austauschfläche W2 auf landwirtschaftlicher Nutzfläche sind keine größer befahrenen Straßen in näherem Umfeld ausgebildet. Demnach zeigt eine Lärmkartierung aus dem Jahr 2017<sup>7</sup> keinerlei Tages- oder Nachtbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Austauschfläche W4 grenzt im Westen an die Werbaer Straße, welche Lärmauswirkungen auf die Fläche hat. Gem. der Lärmkartierung<sup>7</sup> ist der Bereich einer Lärmbelastung am Tag und in der Nacht von 40 – 45 dB(A) ausgesetzt, welcher bis zum westlichen Randbereich auf bis zu 55 dB(A) ansteigt.

---

<sup>6</sup> s. HLNUG (2021): Emissionskataster Hessen. Internet: < <http://emissionskataster.hlug.de/> >, aufgerufen am 05.01.2021

<sup>7</sup> s. HLNUG (2021): Lärmviewer Hessen. Internet: < <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> >, aufgerufen am 05.01.2021

Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotoptypen sind kleinstteilig durch vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs sowie der Austauschflächen gegeben. Insgesamt ist der Landschaftscharakter allerdings stark durch menschliche Nutzung geprägt. Einzig durch die exponierte Lage des Geltungsbereichs für die FNP-Änderung ist ein weitläufiger Ausblick auf umliegende Flächen sowie das Schloss Waldeck auf dieser Fläche möglich. Insgesamt weisen die Bereiche eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

### **3. Vorabschätzung eines möglichen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials**

Durch die überwiegend weitläufige Ausbildung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung, der Austauschflächen W2 und W4 und der jeweils umliegenden Flächen können potenziell störungsempfindliche Vogelarten (z.B. Feldlerche) auf den Flächen anzutreffen sein. Gesonderte faunistische Untersuchungen zum Brutvogelvorkommen werden innerhalb des B-Planverfahrens im Laufe der Brutzeit durchgeführt, so dass die Erfassungsergebnisse zum Entwurfsstand vorliegen werden. Im Rahmen einer ersten Begehung des Planraums für die Änderung des FNP konnte weiterhin bei einer visuellen Begutachtung der Gehölze im unbelaubten Zustand vom Boden aus keine besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, Stammrisse, Großvogelnester) gefunden werden. Die Austauschflächen W2 und W4 konnten zum hiesigen Zeitpunkt nicht betrachtet werden, wodurch für diese diesbezüglich keine nähere Aussage getroffen werden kann.

Artenschutzrechtliche Versagensgründe sind derzeit auf keiner der zur Debatte stehenden Flächen erkennbar.

### **4. Beeinträchtigungen, Ausgleichbarkeit und Austausch der Flächen**

Unabhängig von der Wahl der Fläche kann durch die Änderung des FNP mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und Wegfall von Biotopstrukturen gerechnet werden. Innerhalb des B-Planverfahrens werden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung der Umfang des Wertedefizits abgeleitet und ggf. geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Durch eine vertiefende Prüfung des Schutzbedarfs der Fauna im weiteren Planungsprozess sind ggfs. geeignete Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen zu treffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen werden können. Ansonsten sind derzeit keine besonderen Schutzgutausprägungen innerhalb des Änderungsbereichs erkennbar, so dass von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden kann.

Es zeigt sich, dass durch den Tausch der Wohnbauentwicklungsfläche und damit durch die Rücknahme der Flächen W2 und W4 kein erhöhtes Konfliktpotenzial entsteht, vielmehr weisen zumindest die Böden der W2-Fläche durch die höheren Bodenzahlen ein höheres Ertragspotenzial auf, welches durch diese Tauschvariante weiterhin erhalten und somit landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Göttingen, den 07.01.2021



Dipl. Biol. Henning Gödecke

*Wette* + Gödecke GbR – Landschaftsplanung

Landschaftsarchitekten DGGL