

NATIONALPARKSTADT WALDECK



**14. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1**

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

14. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich der „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1“, Stadtteil Nieder-Werbe

1. Ziele und Zwecke	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Rechtsverhältnisse und Verfahren	4
3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan	4
3.2 Verhältnis zu externen und internen Planungen	5
3.3 Naturräumliche Grundlagen.....	5
3.4 Prüfung der Verträglichkeit	6
3.5 Verfahren.....	6
4. Notwendigkeit der Aufstellung	6
5. Bestand.....	7
6. Planung.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung.....	12
7. Anlagen.....	12

Inhaltlicher Teil

1. Ziele und Zwecke

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe“ der Nationalparkstadt Waldeck (nachfolgend FNP-Änderung genannt) soll die Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 des Stadtteils Nieder-Werbe“ schaffen, da der Bebauungsplan in wesentlichen Teilbereichen nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Nationalparkstadt Waldeck entwickelt werden kann.

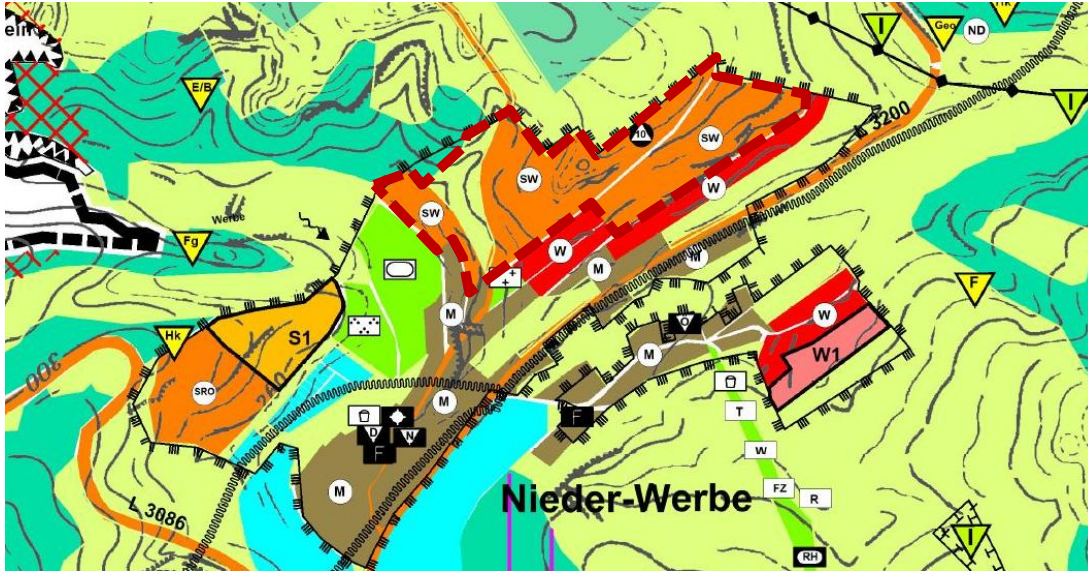
Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 des Stadtteils Nieder-Werbe von 1966 setzt rund die Hälfte der Siedlungsflächen des Stadtteils (im Norden der Ortslage) bezogen auf die Art der baulichen Nutzung als Sondergebietsflächen Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO 1962) nach der BauNVO von 1962 fest. Die Ausweisung der Sonderbauflächen Wochenendhausgebiet hat sich hingegen als nicht tragfähig erwiesen, große zusammenhängende Teilflächen der Sonderbauflächen wurden nicht entwickelt. Die auf den Sonderbauflächen errichteten Gebäude werden entgegen ihrer Nutzungsbestimmung heute in großen Teilen dauerhaft bewohnt, bzw. auf einer Fläche von ca. 3 Hektar hat keine bauliche Entwicklung stattgefunden. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan Nr. 1 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 Flächen für die Landwirtschaft, private Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden und aus der Bebaubarkeit herausgenommen werden.

Rund 6,2 Hektar der als Sondergebiete Wochenendhaus festgesetzten Flächen sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellt werden (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans notwendig, da der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der rechtswirksame 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 zu ändern.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst weite Teile der nördlichen Siedlungsfläche des Stadtteils Nieder-Werbe.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 Bestand (Geltungsbereich ROT markiert)

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan stellt den Planbereich zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans als weitestgehend als Vorbehaltsgebiet Siedlung Bestand und Planung dar. Die Zielsetzung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Stadtteil Nieder-Werbe widerspricht damit nicht den Aussagen des Regionalplans Nordhessens 2009 (Rechtskraft am 15.03.2010).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplans Nordhessen als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesenen Fläche.

ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Magerrasens (FFH-LRT 6210) mit einem guten Erhaltungszustand dargestellt.

Vorhandene Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereiches bieten Lebensräume für Gebüsch- und Höhlenbrüter. Außerdem gelang ein Nachweis der Haselmaus. Aufgrund der vorliegenden Ausbildung von gesetzlich geschützten Biotopen und dem Vorkommen der streng geschützten Hausmaus wird dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope zugewiesen.

Eine detaillierte Bestandserhebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB, siehe Anlage 1, Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Nationalparkstadt Waldeck, Stadtteil Nieder-Werbe.

3.4 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.

Eine detaillierte Darstellung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. (siehe Anlage 1)

3.5 Verfahren

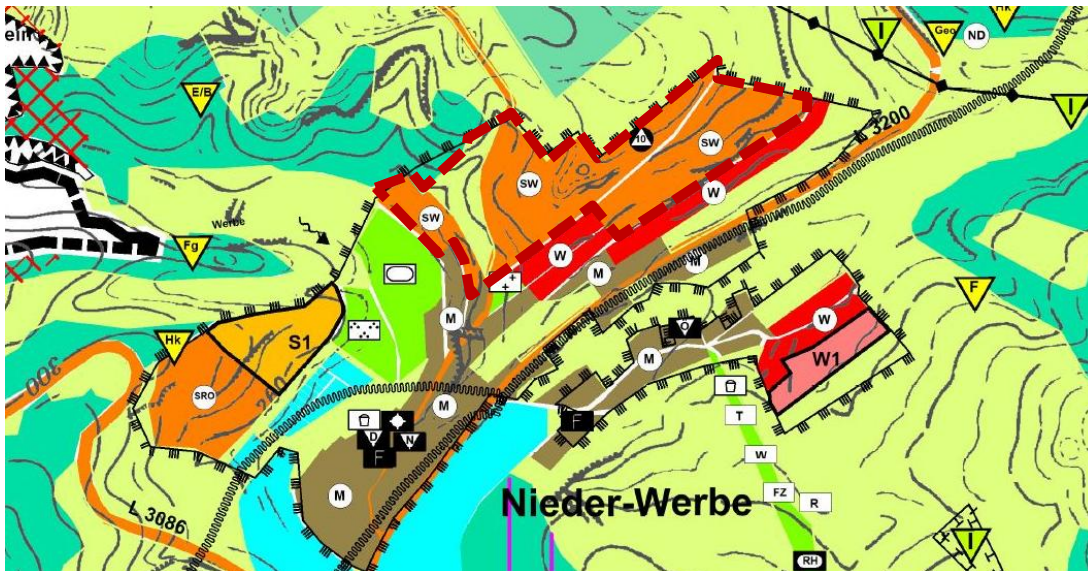
Die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Stadtteil Nieder-Werbe werden im Zuge des Parallelverfahrens, nach § 8 Abs. 3 BauGB, durchgeführt.

4. 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 Niederwerbe orientierte kleinteilige Entwicklung ermöglicht werden. Neben der Legalisierung des Wohnens in den Wochenendhausgebieten werden acht bisher unbebaute und erschlossene Grundstücke der Wochenendhausgebiete als Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) soll zudem ein breiteres, den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Ein Wochenendhausnutzung soll aber als Ausnahme weiterhin zulässig sein.

5. Bestand



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2005 Bestand (Geltungsbereich ROT markiert)

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.

Im Flächennutzungsplan ist unter dem Planzeichen Abfall/Abfalllagerungen 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 Gemeindepfandplatz 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.



Bauliche Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches

Wie die zuvor dargestellte Abbildung verdeutlicht, verfügen die nicht entwickelten bzw. nicht parzellierten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplans über einen Flächenumfang von rund 5,24 ha.

Die hierzu gehörende Fläche westlich der Ober-Werber-Straße (Flurstück 34/17) mit einer Größe von rund 1,17 ha ist zwar innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 als Sondergebiet Wochenendhaus (SW) festgesetzt, jedoch wird diese Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dahingehend ist die im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Planung



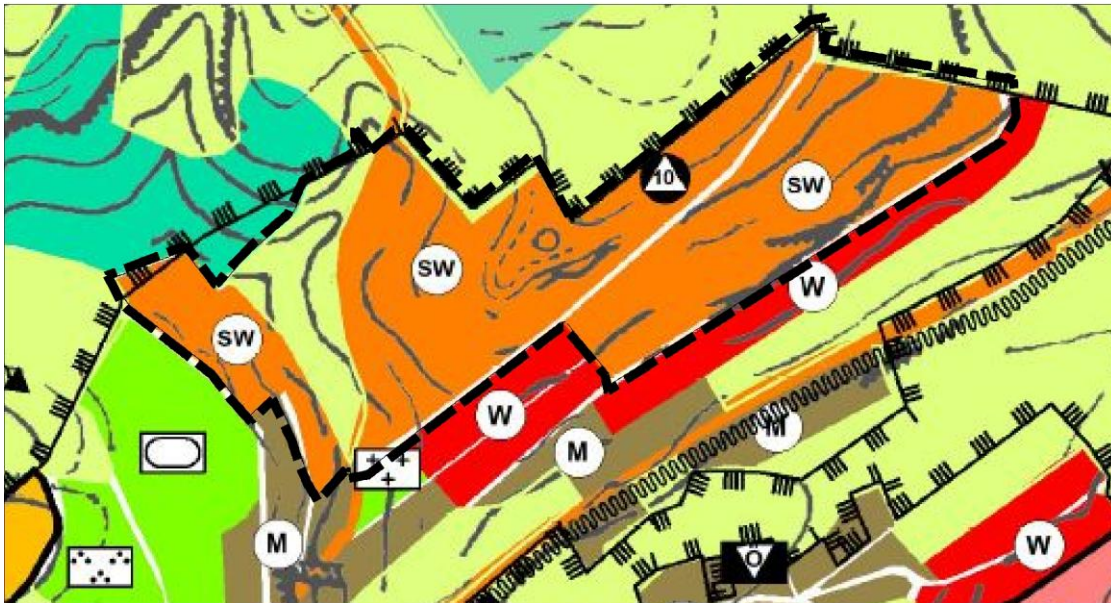
Zielplan der Nutzungsgliederung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP in SCHWARZ dargestellt)

Wie der zuvor dargestellten Abbildung zu entnehmen ist, sollen im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ca. 4,61 ha nicht mehr als Bauflächen festgesetzt werden. Diese Flächen sollen mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans künftig auch nicht mehr als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird die für Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 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. Derzeit werden diese Flächen jedoch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wochenendhaus

(SW) dargestellt. Vor diesem Hintergrund sind die Bauflächen mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans künftig als Wohnbauflächen darzustellen.



Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bestand



Darstellungen des Flächennutzungsplans - 14. Änderung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Wohnbauflächen (§1 (1) Nr.1 BauNVO)
	Sonderbauflächen - Sondergebiet - Wochenendhausgebiet
	Gemischte Bauflächen (§1 (1) Nr.2 BauNVO)
	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen / Freiräume und Anlagen mit zweckbestimmung:
	Sportplatz
	Parkanlage / Grünanlage
	Friedhof
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
	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
	Abfall / Altablagerungen und Altlastenstandorte
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Ökostation)

Darstellungen des Flächennutzungsplans - Legende

Die bisher von Bebauung freigehaltene Fläche im Westen der Ober-Werber Straße wurde seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 im Jahr 1966 nicht überplant. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Die Fläche östlich der Ober-Werber Straße (Flurstück 34) wurde ebenfalls nicht als Wochenendhausgebiet entwickelt, die Fläche wird künftig entsprechend ihrer realen Nutzung als private Grünfläche dargestellt.

Die zentral im Geltungsbereich von Bebauung freigehaltene Fläche, die sich als Lebensraum für die Haselmaus entwickelt hat und auf der sich nach der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1 im Jahr 1966 bis heute zwei Biotope entwickelt haben, wird mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

dargestellt. Gleiches gilt für die Fläche der Flurstücke 3/4, 3/6 und 3/7 auf der sich ein wertvoller Vegetationsbestand entwickelt hat. Auch auf dieser Fläche wurde ein Lebensraum für die streng geschützte Haselmaus nachgewiesen.

6.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung

Die Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind bezogen auf die Infrastruktur und die Verkehrserschließung voll erschlossen. Durch die Änderung der Sondergebietsfläche in Wohnbaufläche ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bezogen auf die bereitzustellende Infrastruktur oder die Verkehrserschließung.

7. Anlagen

1. Umweltbericht – Flächennutzungsplan der Nationalparkstadt Waldeck Stadtteil Nieder-Werbe, 14. Änderung, Büro WGK Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung.