

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WESERTAL



TEILBEBAUUNGSPLAN III, OT LIPPOLDSBERG  
„DIE SCHEUERBREITE, DIE HOHE BREITE  
UND AUF DEM SCHILD“

TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
EINSCHLIEßLICH ALLER DARAU AUFBAUENDEN RECHTSKRÄFTIGEN ÄNDERUNGEN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF JUNI 2023

## INHALT

<b>1</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS</u></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><u>PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</u></b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b><u>AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS</u></b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b><u>UMWELTBERICHT</u></b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>EINFÜHRUNG / ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>PLANUNGSRELEVANTE UMWELTZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLÄNEN</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>4.5</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG</u></b>	<b>10</b>

**Karten im Text:**

Luftbild und Lage des Teilbebauungsplans III Lippoldsberg	Seite 3
Lage und Abgrenzung des B-Plans mit Geltungsbereich der Teilaufhebung	Seite 4
Ausschnitt Regionalplan Nordhessen	Seite 5
Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Wahlsburg / Wesertal	Seite 5
Teilbebauungsplan III Lippoldsberg mit Geltungsbereich der Teilaufhebung	Seite 6
Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Nordhessen	Seite 7
Ausschnitt Natureviewer Hessen	Seite 8
Ausschnitt Geoportal Hessen	Seite 8
Ausschnitt Bodenvviewer Hessen	Seite 9

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Wesertal  
In der Klappe 1A  
34399 Wesertal

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning  
Friedrich-Ebert-Straße 76  
34119 Kassel

## 1 Planungsanlass, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der „Teilbebauungsplan III der Gemeinde Lippoldsberg „Die Scheuerbreite, Die Hohe Breite und Auf dem Schild“ wurde 1972 durch Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel rechtsverbindlich. Die ehemalige selbständige Gemeinde Lippoldsberg gehört heute zur Gemeinde Wesertal. Der Bebauungsplan liegt am südlichen Rand des Ortsteils und umfasst im Norden und Nordwesten ein „Dorfgebiet MD“ das vorrangig mit älteren Gebäuden bebaut ist, die meist zum Wohnen bzw. gewerblich genutzt werden. Ein im Südwesten festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet WA (1) und (2) ist derzeit noch nicht bebaut. Im Süden befindet sich entlang des „Tulpenweges“ der Geltungsbereich, der aufgehoben werden soll, im B-Plan derzeit als „Mischgebiet M“ festgesetzt. Hier befinden sich 19 Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, 2 Grundstücke sind noch unbebaut.



*Luftbild und Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand von Lippoldsberg (Google Earth Pro, 2023)*

Vermutlich aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen im Umfeld wurde der aktuell mit Wohnhäusern bebaute Teil des B-Plans seinerzeit als „Mischgebiet MI“ planungsrechtlich festgesetzt, diese Nutzungen bestehen jedoch nicht mehr. So sind im „Mischgebiet“ ausschließlich Wohnhäuser im weitgehend „klassischen“ Stil entstanden. Gewerbebetriebe haben sich keine angesiedelt, offenbar besteht hierzu auch kein Bedarf.

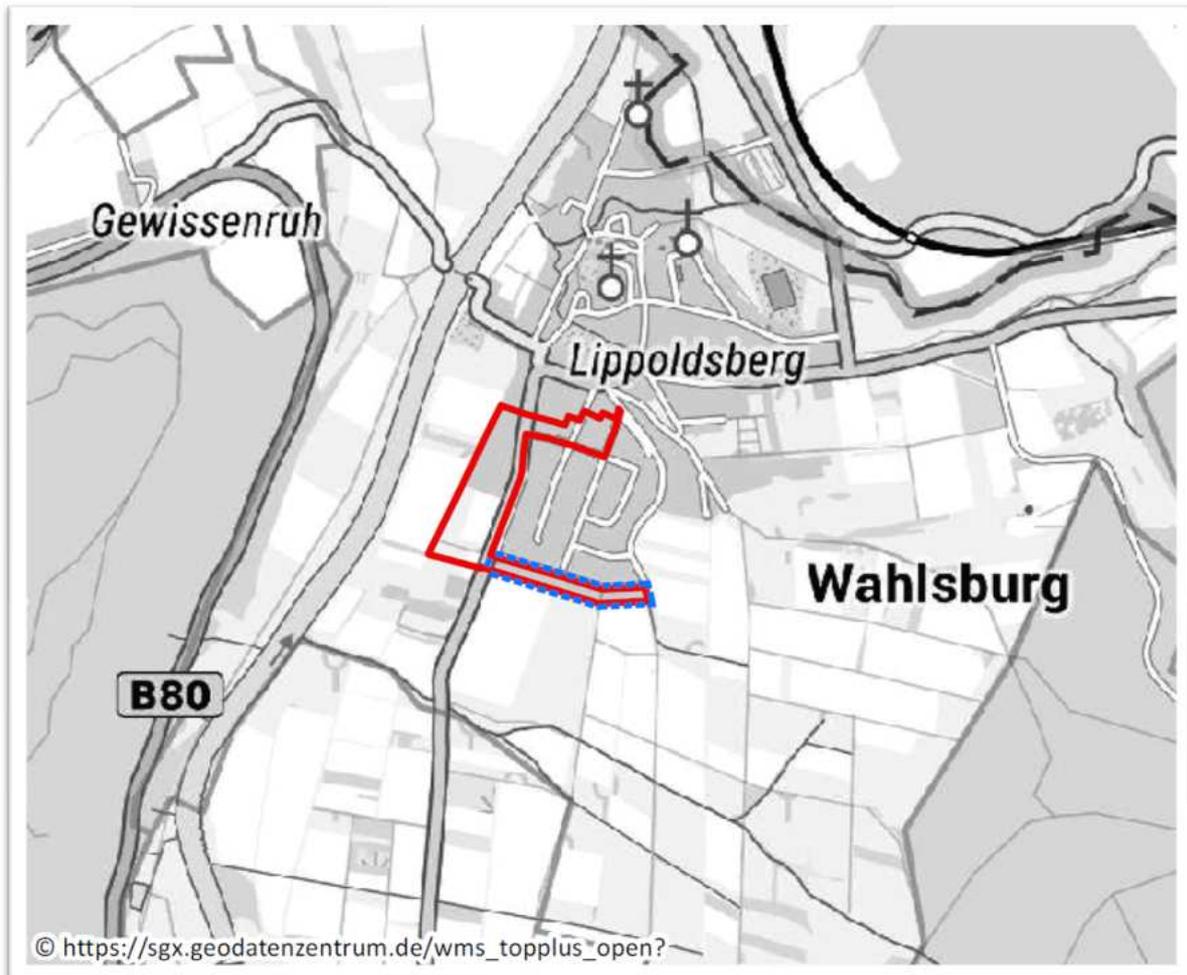
Vor diesem Hintergrund hat die Bauaufsicht des Landkreises Kassel kürzlich die Genehmigung zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Geltungsbereich des B-Plans versagt. Dies mit der Begründung, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, die qualitative und quantitative Durchmischung dieser beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe“ im Geltungsbereich aber nicht (mehr) vorliegt.

Da die oben genannte Durchmischung nicht vorliegt, ist das städtebauliche Ziel des Plans nicht erreicht worden. Da diese Problematik nur noch maximal 2 Baugrundstücke im Geltungsbereich betrifft, hat die Gemeinde entschieden, den B-Plan planungsrechtlich aufzugreifen, diesen Teil des Teilbebauungsplans

aufzuheben und eine bauordnungsrechtliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB vornehmen zu lassen.

Der in Rede stehende „Teilbebauungsplan III“ umschließt den „Teilbebauungsplan I“ an seiner Nord-, West- und Südseite. Auch letzterer setzte in seinem Geltungsbereich „Mischgebiet MI“ fest, so dass der Plan aufgrund der deutlich vorherrschenden Wohnnutzung und wenigen freien Bauplätzen durch die Gemeinde im Jahr 2022 aufgehoben wurde. Der Planraum wird durch die Landesstraße 561 bzw. den von dort abzweigenden Gemeindestraßen verkehrstechnisch gut erschlossen. Auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst den südlichen Teil des B-Plans entlang des „Tulpenweges“ in der Gemarkung Lippoldsberg, Flur 10 und 11 mit einer Größe von ca. 1,82 ha.



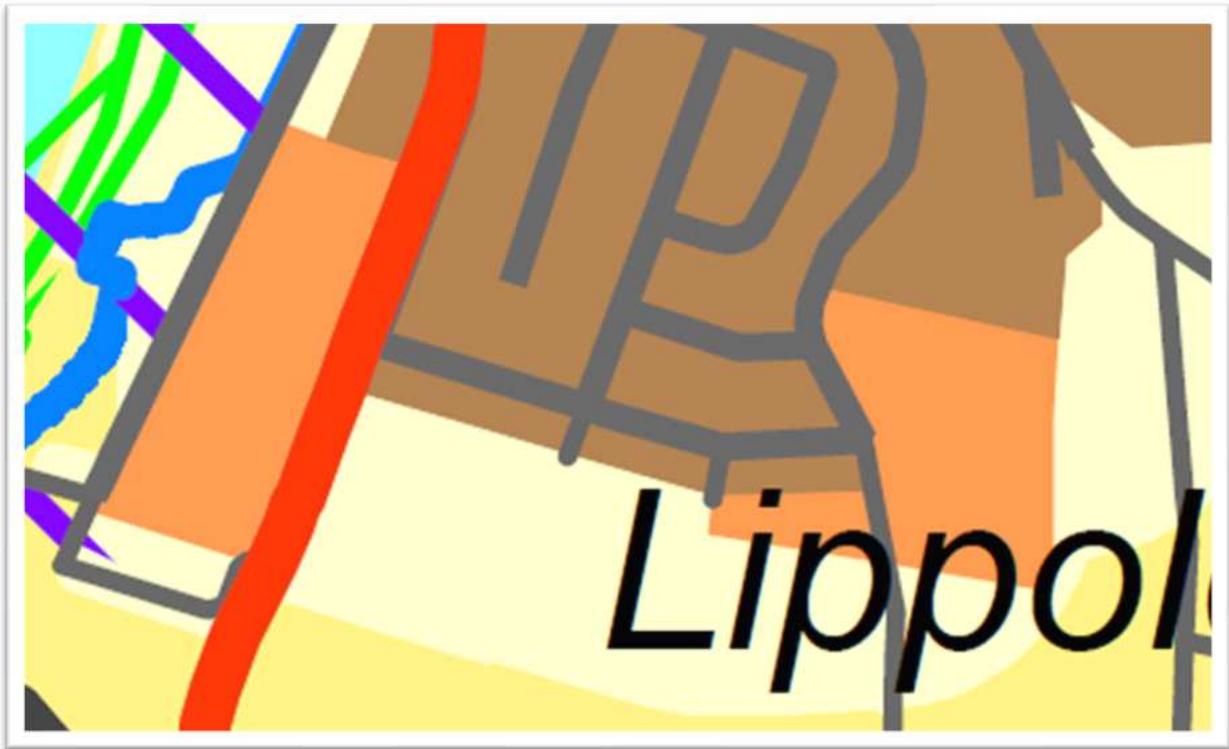
*Lage und Abgrenzung des B-Plans „Die Scheuerbreite, Die Hohe Breite und Auf dem Schild“ mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs (ohne Maßstab)*

Die Planung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan im planungsrechtlichen Innenbereich entwickelt, es bestehen weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Aufgrund der Änderung des B-Plans ggfls. zu erwartende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

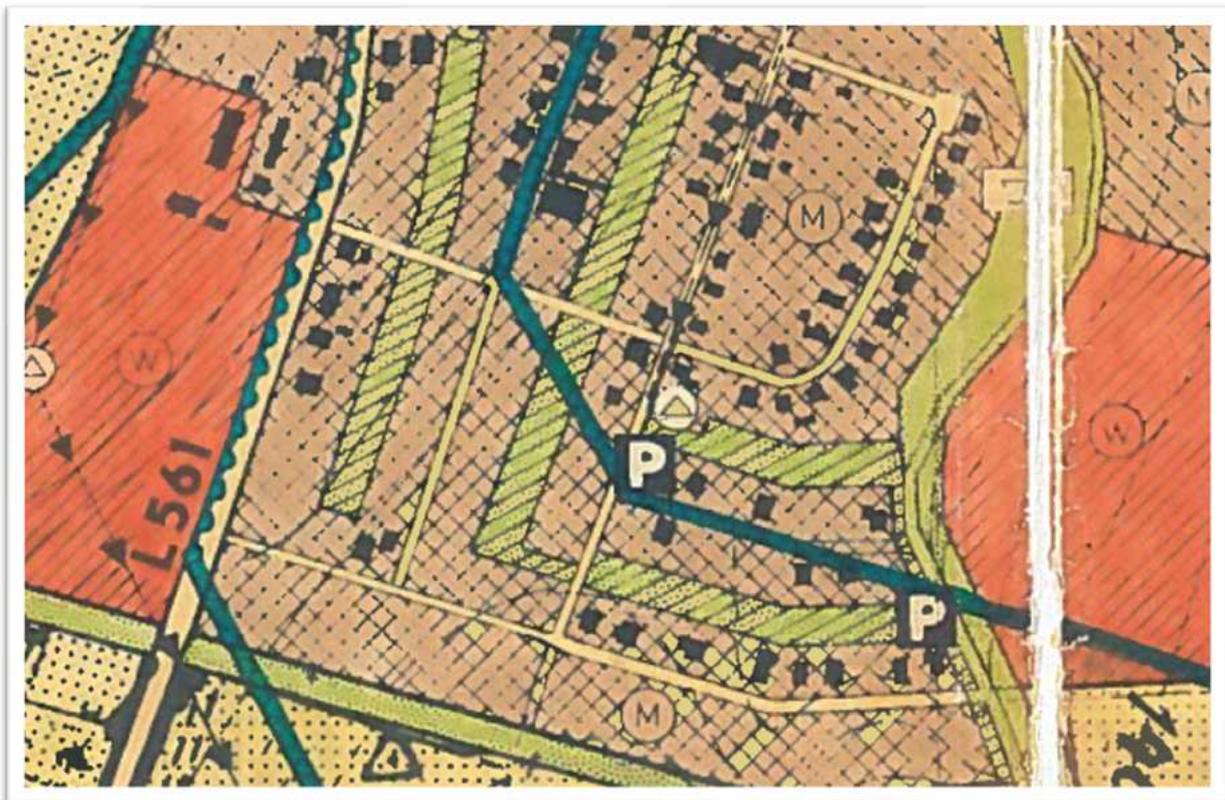
Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 8) wird das Aufhebungsverfahren als zweistufiges Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 + 2 sowie 4 Abs. 1 + 2 durchgeführt. Ein Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung werden den Planunterlagen beigelegt.

## 2 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans und damit auch den Aufhebungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar.



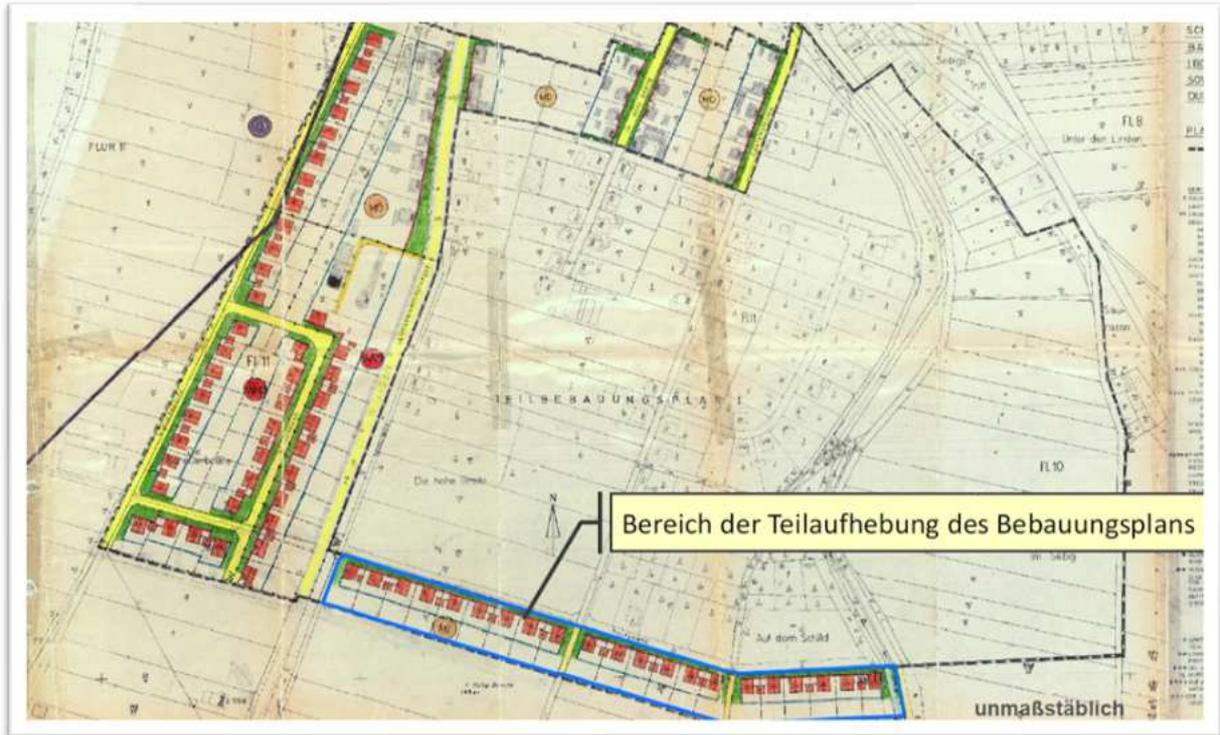
*Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) (ohne Maßstab)*



*Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Wahlsburg (jetzt Teil der Gemeinde Wesertal) (ohne Maßstab)*

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WAHLSBURG (jetzt Teil der Gemeinde Wesertal) wird der Geltungsbereich des B-Plans im Südwesten als „Wohnbaufläche W“, im restlichen und somit auf im Teil der geplanten Aufhebung als „Gemischte Baufläche (M)“.

Der TEILBEBAUUNGSPLAN III Lippoldsberg „DIE SCHEUERBREITE; DIE HOHE BREITE UND AUF DEM SCHILD“ (1972) setzt im Südwesten seines Geltungsbereichs „Allgemeines Wohngebiet WA (1) und (2)“, in den übrigen Flächen und damit auch im Aufhebungsbereich „Mischgebiet MI“, „Öffentliche Verkehrsflächen“ und „nicht überbaubare Vorgartenflächen“ fest.



*Teilbebauungsplan III Lippoldsberg „Die Scheuerbreite; Die Hohe Breite und Auf Dem Schild“ (1972) mit Kennzeichnung des Aufhebungsbereichs (ohne Maßstab)*

### 3 Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist aufgrund der weitestgehenden Bebauung des Plangebietes bei künftigen Baugesuchen im ehemaligen Geltungsbereich des B-Plans eine bauordnungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu erwarten.

Weder die Art und das Maß der baulichen Nutzung noch andere bauordnungsrechtliche Vorschriften des ursprünglichen B-Plan werden dadurch wesentlich geändert, noch sind negative Umweltauswirkungen zu erwarten, da lediglich, wie zuvor innerhalb des B-Plans, die Bebauung mit Wohnhäusern weiterhin möglich bleibt. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

### 4 Umweltbericht

#### 4.1 Einführung / Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Unter Kapitel 1 der Begründung sind bereits die wesentlichen Rahmenbedingungen der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans erläutert worden.

So besteht im südlichen bzw. südwestlichen Teil des Ortsteils Lippoldsberg seit Jahrzehnten ein Baugebiet, das in seinen als „Dorfgebiet MD“ bzw. „Mischgebiet MI“ fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut ist. Allerdings erfolgte vor dem Hintergrund der Festsetzung eines „Mischgebietes“ im südlichen Teil in der Vergangenheit keine qualitative und quantitative Durchmischung der beiden Hauptnutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe“. Vor diesem Hintergrund hat die Bauaufsicht des Landkreises anlässlich der Beantragung eines weiteren Wohnhauses auf einem der zwei noch freien Baugrundstücke keine Möglichkeit der Zulassung mehr gesehen.

Da durch die ausschließliche Bebauung mit Wohnhäusern in dem „Mischgebiet“ das städtebauliche Ziel des B-Plans, eben der oben genannten Durchmischung, nicht erreicht wurde und auch nicht mehr erreicht werden kann, soll nun die Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans angestrebt werden.

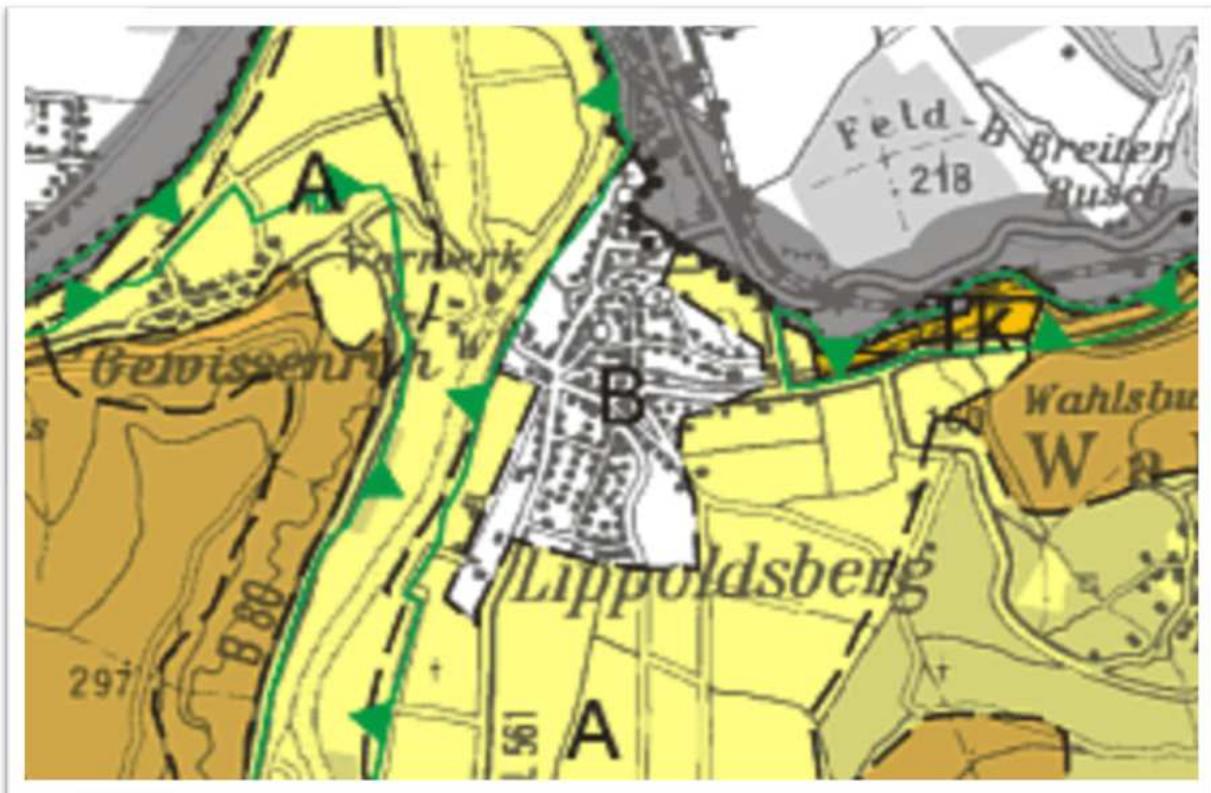
#### 4.2 Planungsrelevante Umweltziele aus Fachgesetzen und -plänen

Unter Kapitel 2 der Begründung sind bereits die wesentlichen planungsrechtlichen Vorgaben und übergeordnete Planungen erläutert worden.

So stellen der Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) den Bereich für die geplante Aufhebung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, der Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Gemischte Baufläche“ und der rechtsverbindliche Bebauungsplan in dem Teilbereich „Mischgebiet MI“ sowie „Öffentliche Verkehrsflächen“ und „nicht überbaubare Vorgartenflächen“ fest.

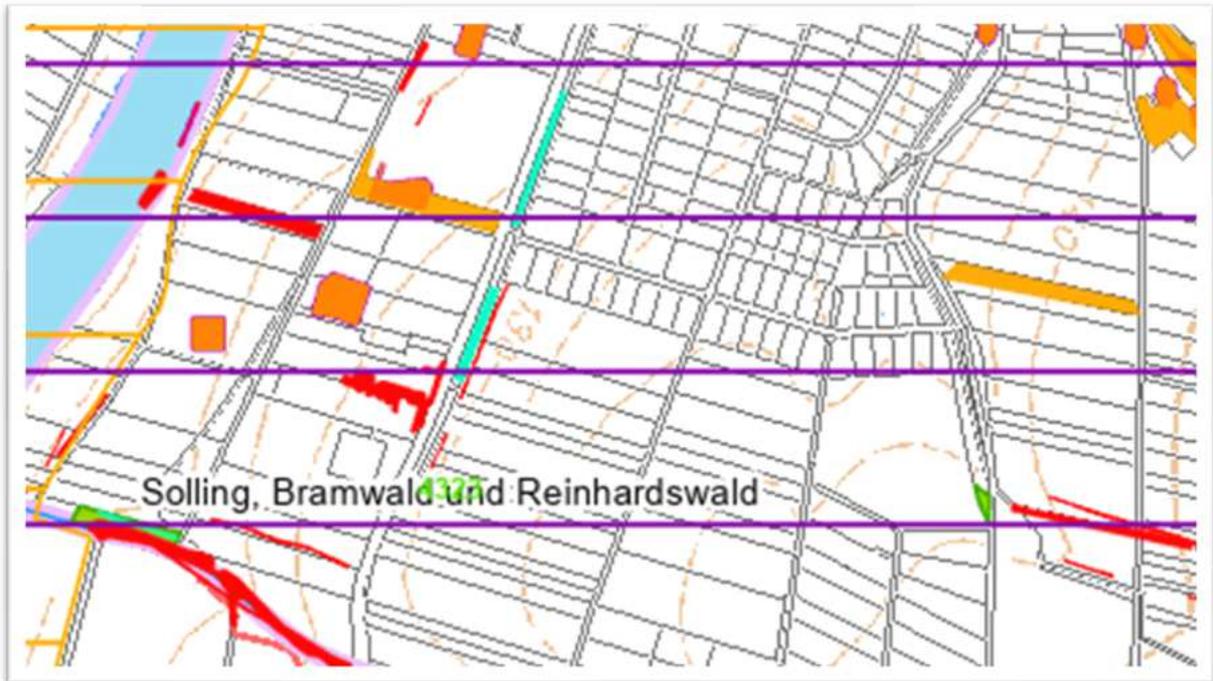
Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen stellt den Planbereich in seiner Karte „Bestandsaufnahme“ als „ohne Untersuchung“ und „B – bebauter Bereich  $\geq 50$  ha“ dar.

In seiner Karte „Entwicklungskarte“ stellt der Landschaftsrahmenplan ausschließlich die weiträumig gefasste Signatur „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ dar.

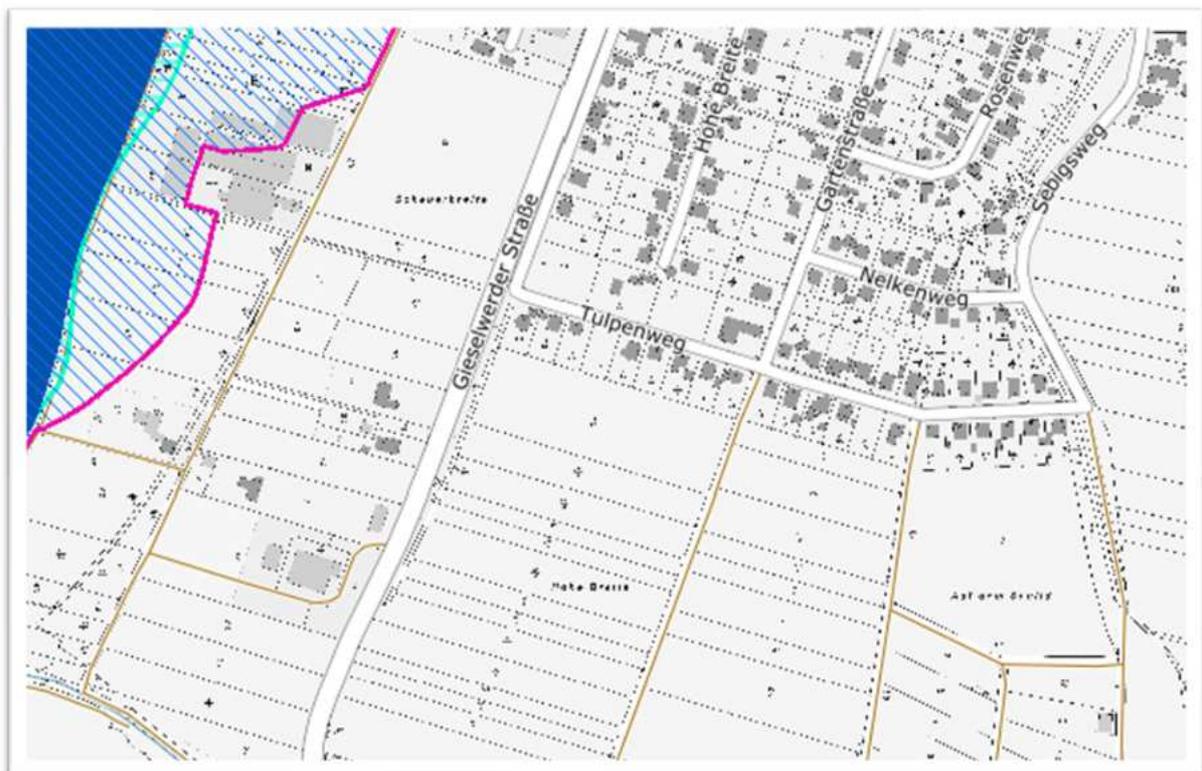


*Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Nordhessen Karte „Bestandsaufnahme“ (ohne Maßstab)*

Der [Natureg-Viewer](#) stellt bei Aktivierung aller Layer ausschließlich großflächig den „Naturpark Reinhardswald“ schraffiert dar. Im Geltungsbereich der Teilaufhebung selbst ist keine weitere Darstellung vorhanden.



*Ausschnitt Natureg-Viewer mit Aktivierung aller Layer (ohne Maßstab)*

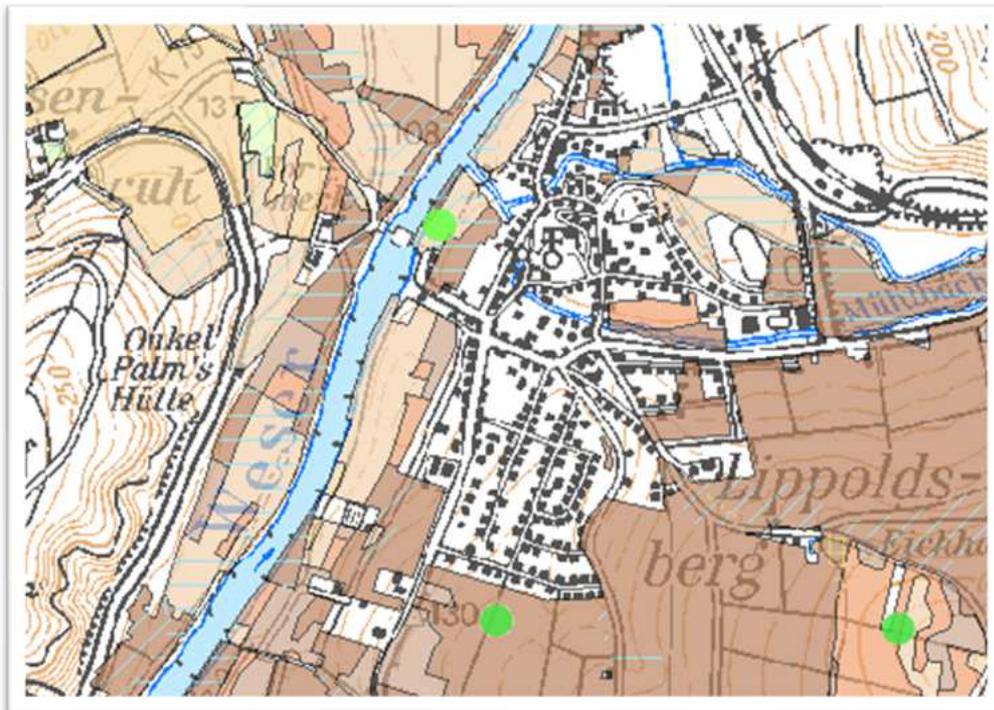


*Ausschnitt aus Geoportal Hessen, Karte „Schutzgebiete und Beschränkungen“ (ohne Maßstab)*

Gemäß [Geoportal Hessen](#) liegt das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, das Überschwemmungsgebiet der Weser grenzt in einer Entfernung von ca. 250 m westlich der Gieselwerder Straße an. Auch andere Schutzgebiete

oder Beschränkungen (Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiete / FFH-Gebiete, Denkmäler etc.) sind im Geoportall nicht dargestellt.

Der Bodenviewer Hessen zeigt im Teil der geplanten Aufhebung keinerlei Signaturen oder andere Darstellungsarten, dies wohl aufgrund nicht durchgeführter Erhebung wegen der Innenbereichslage.



*Ausschnitt aus  
Bodenviewer  
Hessen mit Akti-  
vierung aller  
Layer (ohne Maß-  
stab)*

#### 4.3 Prognose der Umweltauswirkungen

9

Durch den bestehenden, rechtsverbindlichen B-Plan wird im geplanten Aufhebungsbereich auf einer Fläche von ca. 1,8 ha die Bebauung mit 21 Gebäuden auf einzelnen, katastermäßig bereits kleinteilig parzellierten Grundstücken geregelt. Von diesen 21 Einzelgrundstücken sind bereits 19 mit Wohnhäusern bebaut, 2 Grundstücke sind noch unbebaut. Eine Bebauung wäre jederzeit möglich, nach Mitteilung der Bauaufsicht des Landkreises Kassel jedoch nicht mit rein privat genutzten Wohnhäusern, sondern mit gewerblich genutzten Gebäuden. Dies aufgrund der Festsetzung als „Mischgebiet“ (siehe Begründung vorn).

Der Bedarf an gewerblich genutzten Gebäuden ist in Lippoldsberg jedoch nur gering, dagegen besteht ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Durch die geplante Aufhebung des B-Plans wird keine über das aktuell mögliche Maß hinausgehende Bebauung des Geltungsbereichs ermöglicht, sondern lediglich wie bislang eine weitergehende private Wohnbebauung vorbereitet und der Innenbereich weiter verdichtet. Dies ist ausdrückliches Ziel heutiger Siedlungsplanung. Dabei hat diese sich nach der Aufhebung an den Vorschriften von § 34 Abs. 1 BauGB zu orientieren. Daher werden mit der Aufhebung des Plans aus hiesiger Sicht keine für die Umwelt einhergehenden Auswirkungen verbunden sein, die nicht bei Verzicht auf die Planung auch möglich wären.

#### 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Wie oben ausgeführt, wird sich aus hiesiger Sicht der Umweltzustand durch die Teilaufhebung des B-Plans nicht anders entwickeln, als wenn auf die Aufhebung verzichtet und der B-Plan weiterhin rechtsverbindlich bliebe. Sollten die 2 freien Grundstücke ausschließlich einer gewerblichen Nutzung offenstehen, würde sich die Bebauung zeitlich verschieben und somit auch eine in der Regel umweltbeeinträchtigende Überbauung. Allerdings bedürfte es dann an anderer Stelle, dann voraussichtlich im Außenbereich, einer Bereitstellung von

Flächen für den erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dies hätte mit Sicherheit eine größere umweltbeeinträchtigende Wirkung als die nun geplante Verdichtung des Innenbereichs.

#### 4.5 Planungsalternativen

Als Planungsalternative kommt aus hiesiger Sicht nur die Ausweisung eines neuen, kleinen Wohngebietes in Frage, was aber nach aller Voraussicht mit einer größeren Beeinträchtigung der Umweltgüter einhergehen würde. Ferner hätte dies erhebliche Kosten für die Infrastruktur zur Folge, die im Plangebiet ausreichend vorhanden ist. Zumal hat die Gemeinde Wesertal in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen zur Verdichtung des Innenbereichs und der Beseitigung von Leerständen unternommen.

## 5 Zusammenfassung

In Ortsteil Lippoldsberg der Gemeinde Wesertal besteht seit den 1970er Jahren ein Bebauungsplan, der im Norden und Nordwesten vollständig mit gemischter Bebauung belegt ist, im Südwesten noch ungenutzt ist und im Süden mit Ausnahme von 2 Grundstücken vollständig mit Wohnhäusern bebaut wurde. Die 21 dort im Süden bereits kleinteilig vermessenen Baugrundstücke liegen in einem als „Mischgebiet MI“ festgesetzten Bereich, in dem nun aufgrund fehlender Durchmischung mit „Wohnen“ und „Gewerbe“ keine weiteren reinen Wohngebäude mehr zugelassen werden können. Da offenbar das städtebauliche Ziel des Plans nicht erreicht wurde, soll hier aufgrund des Bedarfs an entsprechenden Wohnhäusern in Lippoldsberg die Errichtung von weiteren maximal 2 Wohngebäuden planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu soll dieser südliche Teilbereich des B-Plans aufgehoben werden, danach tritt eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB ein.

Diese Aufhebung soll durch das vorliegende Verfahren durchgeführt werden, erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Umweltgüter sind mit der Aufhebung nicht verbunden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wesertal durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im Juni 2023

#### **Anlage:**

Teilaufhebung des Bebauungsplans III Lippoldsberg „Die Scheuerbreite; Die Hohe Breite und Auf dem Schild“ (zeichnerische und textliche Festsetzungen)