



Begründung gem. § 5 (5) BauGB zur

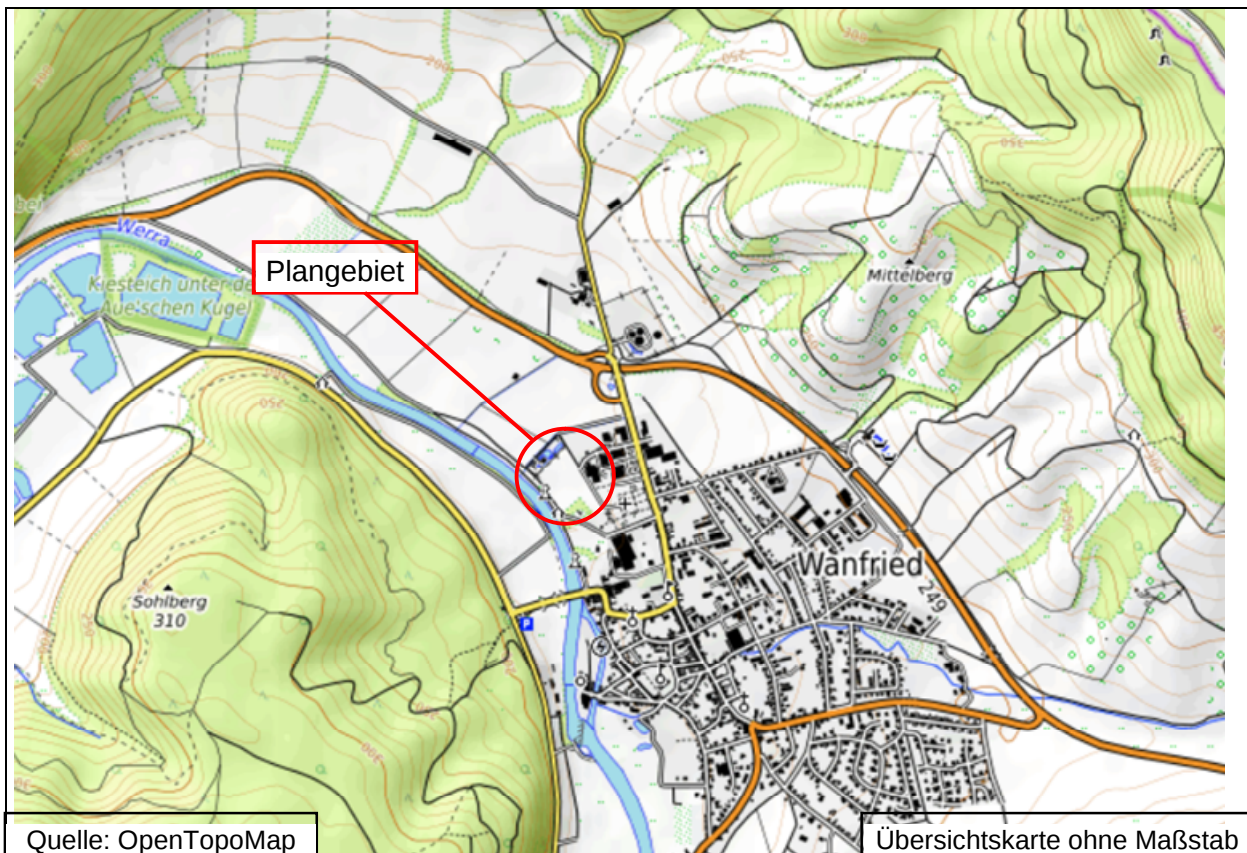
**11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Wanfried „Zwischen dem Ersten und Zweiten
Graben“,
Gemarkung Wanfried**

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Wanfried

Februar 2025

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de



Quelle: OpenTopoMap

Übersichtskarte ohne Maßstab



Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Veranlassung der Planung	1
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
4	Änderungsplanung.....	5
5	Auswirkungen der Änderung	5
6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	6



1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet der 11. Änderung der Flächennutzungsplans „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“ der Stadt Wanfried bezieht sich auf Grundstücke am nördlichen Rand der Kernstadt von Wanfried und liegt zwischen der Werra, der Kläranlage, einem Gewerbegebiet und nördlich der Altstadt.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 122, 125/4 und 163 jeweils ganz sowie Teilflächen der Flurstücke 104/8, 107/6, 120, 121, 123, 124, 146/1, 146/2 und 148/1. Die Gesamtgröße beträgt ca. 1,78 ha.

2 Veranlassung der Planung

Aufgrund der Nachfrage örtlich ansässiger Firmen und dem damit verbundenen Zeitdruck für die Entwicklung, soll das Gewerbegebiet westlich der Eschweger Straße in Teilen der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Eschweger Straße West“, rechtskräftig seit dem 14.02.1996, weiterentwickelt werden.



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Eschweger Straße West“ setzt für die Flächen westlich der bestehenden Gewerbebetriebe Richtung Werraau Flächen für öffentliche Grünanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Stellplatzflächen fest. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen weitestgehend denen des Bebauungsplans.

Aktuell werden die Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und Kleingärten, verwildert, genutzt.

Die Stadt Wanfried verfügt aktuell über keine Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung unmittelbar in die Vermarktung gehen können. Flächen „Unter dem Illingsberg“ sind aufgrund weiterer Untersuchungen zum Denkmalschutz nicht kurzfristig verfügbar. Da es aktuell für die Stadt keine weiteren Optionen gibt und ein bestehender Betrieb unmittelbar an die vorhandene Bebauung eine Erweiterung beabsichtigt, sind sowohl die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern als auch eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Im Vorfeld der Planung hat die Verwaltung der Stadt Wanfried eine Stellungnahme der Landesbehörde für Denkmalschutz, Marburg, eingeholt und sich eine mögliche Entwicklung der Flächen bestätigen lassen. Darüber hinaus wurde geprüft, ob es bei einer weiteren Siedlungsentwicklung und auch in Bezug auf den möglichen Ausbau einer Solarversorgung in der Kläranlage Wanfried weitere Flächenbedarfe gibt. Da hier kein weiterer Flächenbedarf gesehen wird, sollen die gewerblichen Flächen bis an die Hecke östlich der Kläranlage beplant werden.

Darüber hinaus sollen im Änderungsbereich Flächen für die touristische Nutzungen vorgesehen werden, um das Angebot für Erholungssuchende verschiedener Altersgruppen in Wanfried zu verbessern.

Um die geplanten Nutzungen im Gebiet ermöglichen zu können, sind die Flächen im Vorfeld entsprechend bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried ist zu ändern und ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufzustellen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Wanfried die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, der die planerischen Grundlagen der städtebaulichen Ordnung im Änderungsbereich verbindlich regelt. Dabei ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung etwas kleiner als der des Bebauungsplanes, weil Teilflächen bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Wanfried als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Wanfried. Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Außerdem liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Besondere Beeinträchtigungen der Klimafunktionen werden nicht erwartet. Die Fläche ist im Bestand durch Bebauung eingegrenzt. Kaltluft, die auf der leicht geneigten Ackerfläche entsteht, kann nicht ungehindert in Richtung Werra abfließen. Die mögliche Aufheizung durch



neue Flächenversiegelungen im Bereich des Plangebietes werden durch umfangreiche Anpflanzungen minimiert.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet in der Bestandskarte als unbewaldeten Raumtyp mit mäßiger Strukturvielfalt, der ackerbaulich geprägt ist. Im Westen und im Norden liegt die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Dabei handelt es sich um das heutige LSG Auenverbund Werra.

In der Entwicklungskarte wird für das unmittelbare Plangebiet keine Angabe gemacht. Der vom LSG begrenzte Bereich wird als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes dargestellt.

Der Betrachtungsraum befindet sich in einem avifaunistisch bedeutsamen Gebiet, nämlich der Werraau von Heldra bis Bickershausen, welche in diesem Bereich eine regionale Bedeutung als Brutgebiet und eine überregionale Bedeutung als Rastgebiet aufweist.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wanfried aus dem Jahr 1999 ist der betrachtete Bereich zum größten Teil als Grünfläche ausgewiesen. Im mittleren Bereich wurde für den Bebauungsplan Nr. 25 (Eschweger Straße West) eine Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Ein kleinerer Teil ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Norden grenzen außerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar Flächen für die Ver- und Entsorgung, hier der Kläranlage, an. Im Osten grenzen gewerbliche Bauflächen an. Im Westen fließt die Werra, im Süden befinden sich Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP Stadt Wanfried (1999) (Quelle: geoportal Nordhessen)

Das aktuelle Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Wanfried. Aus diesem Grund wird die vorliegende 11. Änderung des



Flächennutzungsplans durchgeführt, mit dem Ziel im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen aber auch eine Sonderbaufläche und eine Grünfläche auszuweisen. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“ durchgeführt.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die gesamte Gemarkung von Wanfried liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Werra“ schließt sich im Westen an das Plangebiet an, während es im Norden nur bis zum Grundstück der Kläranlage reicht.

Parallel des Weges an der Werra erstreckt sich das Naturdenkmal „Linde (sog. Pestlinde)“.

Das FFH-Gebiet „Werra und Wehretal“ liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet und befindet sich westlich der Werra.

Weitere gesetzlich geschützten Biotope sind im Natureg Viewer Hessen für den Betrachtungsraum nicht dargestellt.

Wasserrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Die Flächen liegen nicht direkt in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Für einen südwestlichen Teilbereich ist im Hochwasserrisikomanagementplan Hessen (HWRM-Viewer) ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, hier der Werra, ausgewiesen. Aufgrund dessen ist bei der Bauleitplanung der § 78b WHG zu beachten, wonach in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von Sachschäden zu berücksichtigen sind.

Bauleitplanverfahren

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried 15.11.2024 wurde die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“, Gemarkung Wanfried, beschlossen, dessen Geltungsbereich größer ist als die der FNP-Änderung, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind.



Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.

4 Änderungsplanung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll gem. § 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt werden. Dies bezieht sich auf einen Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried dargestellten Grünflächen sollen im nördlichen Bereich zukünftig gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche, im südlichen Bereich gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich soll zukünftig außerdem eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried (1999) nimmt zu dem Zeitpunkt die Planungen des Bebauungsplans Nr. 25 „Eschweger Straße West“ auf (1996), der im Wesentlichen auf die Expansion des seinerzeitigen Betriebs „Wanfried Druck“, heute H.O. Persiehl zum Ziel hatte. Die Planungen wurden in der Form nicht umgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“, Gemarkung Wanfried, geschaffen werden.

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Voraussetzung für die Erweiterung eines weiteren ortsansässigen Betriebes zu ermöglichen, ein gewisses Angebot für gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt zu schaffen und gleichzeitig das touristische Angebot der Stadt Wanfried zu verbessern.

Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die es ermöglichen sollen, dass sich die geplanten Gebäude in Höhe und Ausprägung an die umgebende Bebauung am Ortsrand der Stadt anpassen, um eine gute städtebauliche Integration möglicher Neubauten in der ländlich geprägten Region von Wanfried zu erreichen. Dazu tragen auch Festsetzungen zur Eingrünung bei, die auch die anderen Nutzungen in die Landschaft einbinden.

Eine Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen soll über eine Verlängerung der Straße „In der Werraaue“ gewährleistet werden. Die Grünfläche im Süden ist über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erreichbar.

5 Auswirkungen der Änderung

Die Flächen des Änderungsbereiches unterliegen der anthropogenen Nutzung in Form von intensiv genutzten Ackerflächen und Kleingärten.

Die Planung ist aufgrund der bestehenden Grenzen eng an die bestehenden Parzellen gebunden, die alle in das Eigentum der Stadt Wanfried übergehen sollen.

Nach Ausweisung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche im nördlichen Teil, werden große Bereiche überbaubar sein. Da innerhalb des Plangebietes ein bestehender Betrieb



Erweiterungsbedarf hat, um seinen Standort stärken zu können und in Wanfried kaum Alternativen zur Verfügung stehen, haben sich die politisch Verantwortlichen der Stadt für den aktuellen Standort entschieden.

Sowohl im Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz als auch auf der Grünfläche werden die Flächen teilweise versiegelt.

Im konkreten Bauleitplanverfahren, welches parallel zur vorliegenden FNP-Änderung durchgeführt wird, werden Festsetzungen aufgenommen, die einerseits dem Wasser- und Bodenschutz sowie dem Schutz des Orts- bzw. Landschaftsbildes im Plangebiet dienen.

Dauerhafte Flächenversiegelungen durch geplante Gebäude sind in Bezug auf den gesamten Änderungsbereich verhältnismäßig hoch. In den Randbereichen werden auf der Ebene des Bebauungsplans Anpflanzungen festgesetzt, sodass die Bodenfunktionen auf diesen Flächen erhalten bleiben können und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden kann.

Aufgrund der Lage und Umgebung sowie der Vorbelastung sind trotz der Nähe zur Werraau keine weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Planvorhaben zu befürchten. Um Schäden an Gebäuden zu vermeiden werden entsprechende Festsetzungen für das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten getroffen. Die Stadt Wanfried ist grundsätzlich in ihrer städtebaulichen Entwicklung aufgrund der Topographie und der vorhandenen naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzgebiete sowie der bestehenden Siedlungsbereiche inzwischen sehr eingegrenzt.

Wesentliche negative nachhaltige Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG bzw. UVPG werden unter Beachtung der Maßnahmen von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich derzeit nicht gesehen.

Die Ausweisung und zukünftige Nutzung ist bei Betrachtung der Gesamtplanungen städtebaulich als verträglich zu beschreiben.

6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Aufgrund der parallelen Verfahrensführung von Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht im Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die Inhalte des Umweltberichtes aus dem Bebauungsplan werden zum Zeitpunkt der Entwurfsfassungen wortgleich in den Flächennutzungsplan übernommen. Aktuell wird auf den Umweltbericht im parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen.