



**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum**

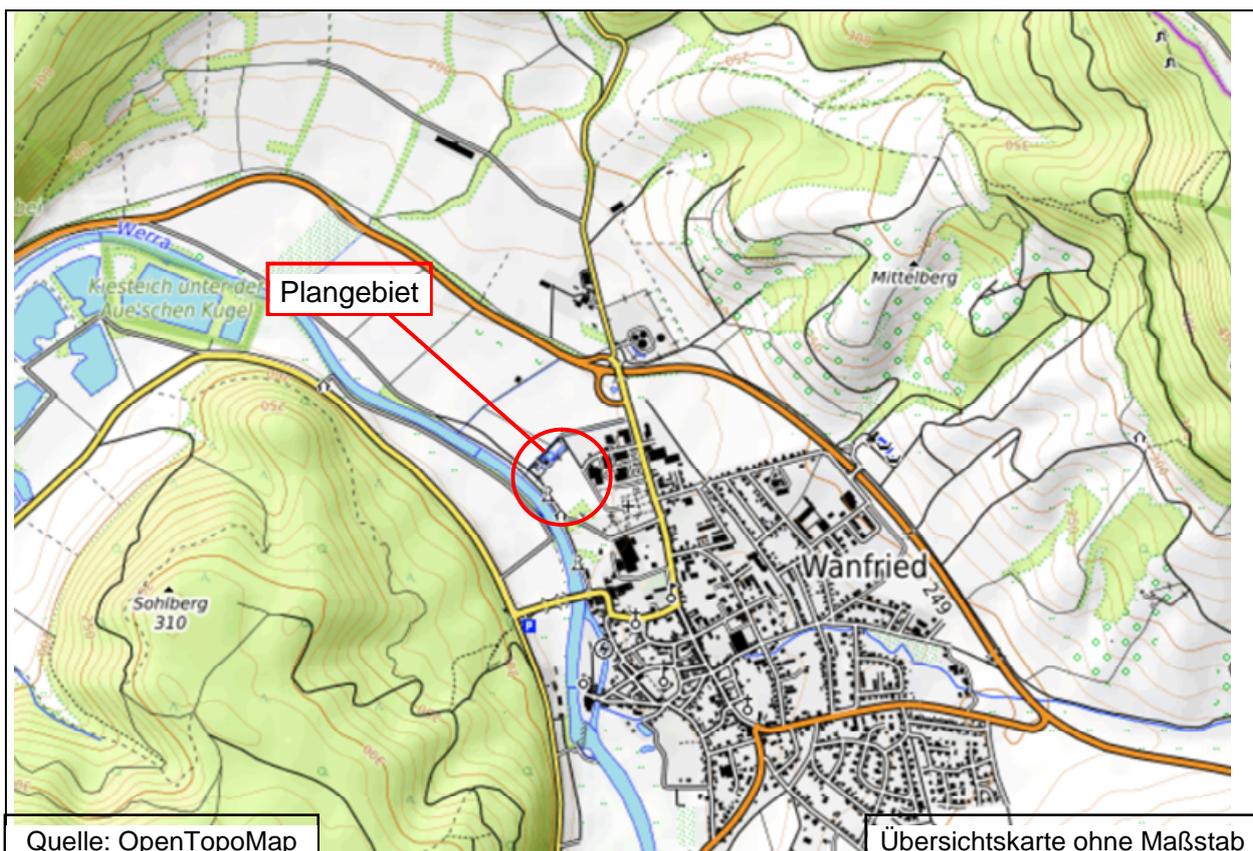
**Bebauungsplan Nr. 48  
„Zwischen dem Ersten und Zweiten Graben“,  
Gemarkung Wanfried**

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**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Zweck und Ziele der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....</b>	<b>9</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke .....	10
5.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
5.4	Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	12
5.5	Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen .....	13
5.5.1	Eingriffsregelung.....	14
5.6	Erschließung.....	15
5.6.1	Verkehrerschließung.....	15
5.6.2	Ver- und Entsorgung .....	15
5.7	Flächenbilanz .....	16
<b>6</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
8.1	Archäologischer Denkmalschutz.....	17
8.2	Altlasten / Bodenschutz.....	17
8.3	Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG.....	17
8.4	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB .....	18
8.5	Gültigkeit von Bauleitplanungen .....	18
<b>9</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....</b>	<b>19</b>
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	19
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art,	



	wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. ....	20
9.3	Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme .....	25
9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes <i>bei Durchführung</i> der Planung; Beschreibung möglicher <i>erheblicher Auswirkungen</i> in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten .....	36
9.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der <i>erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i> unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen .....	43
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	43
9.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen .....	44
9.6	Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	44
9.7	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	45
9.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	45
9.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	45
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
9.11	Quellenangaben zum Umweltbericht .....	48

## Anhang

- I Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II Darstellung der Überschneidung der rechtskräftigen Bebauungspläne und Lage des aktuellen Geltungsbereichs
- III Bestandsplan
- IV Biotopwertbilanz nach KV Hessen 2018



## 1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die Stadt Wanfried liegt im östlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises. Sie wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum, unmittelbar an Thüringen angrenzend. Die Kreisstadt Eschwege (Mittelzentrum) liegt ca. 10 km entfernt. Wanfried ist die östlichste Stadt Hessens, hat neben der Kernstadt weitere 4 Stadtteile und derzeit ca. 4.228 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bundesstrasse B 250 durchzieht das Stadtgebiet von Norden nach Süden und stellt die Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz mit Anschluss im Norden an die B 249 und im Süden an die B 7 her.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“ 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 Geltungsbereichs (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Mit dem Planvorhaben werden Grundstücke überplant, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Teile davon sollen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens neu überplant werden, andere Teile werden aufgehoben.



Der **Geltungsbereich der neu überplanten Flächen** umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 104/13, 104/19, 120, 121, 122, 123, 124, 125/4, 163 jeweils ganz sowie Teilflächen der Flurstücke 104/8, 107/6, 146/1, 146/2 und 148/1. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,28 ha.

Der **Geltungsbereich der Aufhebung** umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 172/2 und 172/3 jeweils ganz. In der Gemarkung Wanfried, Flur 34, sind die Flurstücke 8/3, 8/16 und 25/7 ganz, sowie die Flurstücke 8/15, 25/11 und 25/13 teilweise betroffen.

Die Größe des Aufhebungsbereiches beträgt ca. 1,2 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 04.02.1996, weiterentwickelt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen westlich der bestehenden Gewerbebetriebe Richtung Werraue Flächen für öffentliche Grünanlagen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Stellplatzflächen fest. Aktuell werden die Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und Kleingärten 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 die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend zu ändern. Um den unmittelbaren Anschluss funktionell für einen bestehenden Betrieb erreichen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 46 „Eschweger Straße West IV“ vollständig überplant und ersetzt werden.

Gleichzeitig sollen Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 25 „Eschweger Straße West“, für die sich bisher keine Entwicklungsmöglichkeit ergeben hat, aufgehoben werden.

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 Geltungsbereich Flächen für die touristische Nutzungen vorgesehen werden, um das Angebot für Erholungssuchende verschiedener Altersgruppen in Wanfried zu verbessern.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan denen im rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend entsprechen, ist auch der Flächennutzungsplan für Teile der Flächen zu ändern.



D.h., die Flächen zwischen Kläranlage und erstem Graben sollen vollständig durch den Bebauungsplan 48 und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant werden. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

### 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.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009, Lage GB (Pfeil)

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.

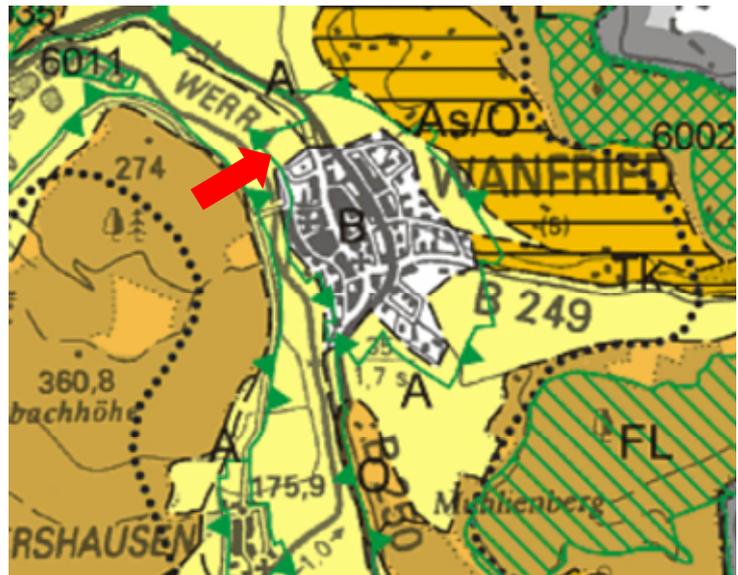


Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen, Bestandskarte

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.



Abbildung 4: LRP Nordhessen, Entwicklungskarte

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

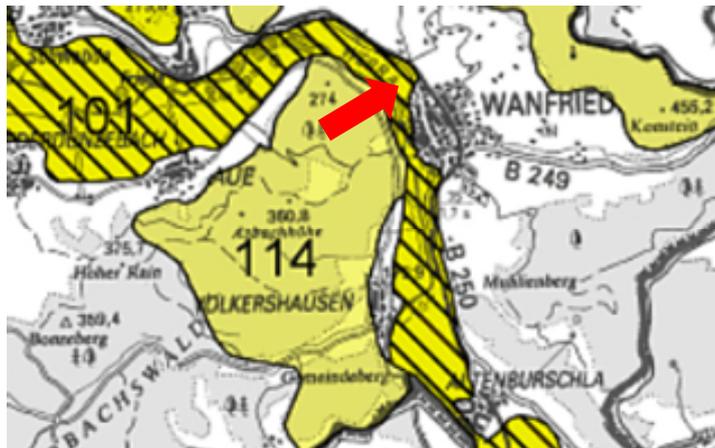


Abbildung 5: LRP Nordhessen, Avifaunistisch wertvolle Bereiche

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.

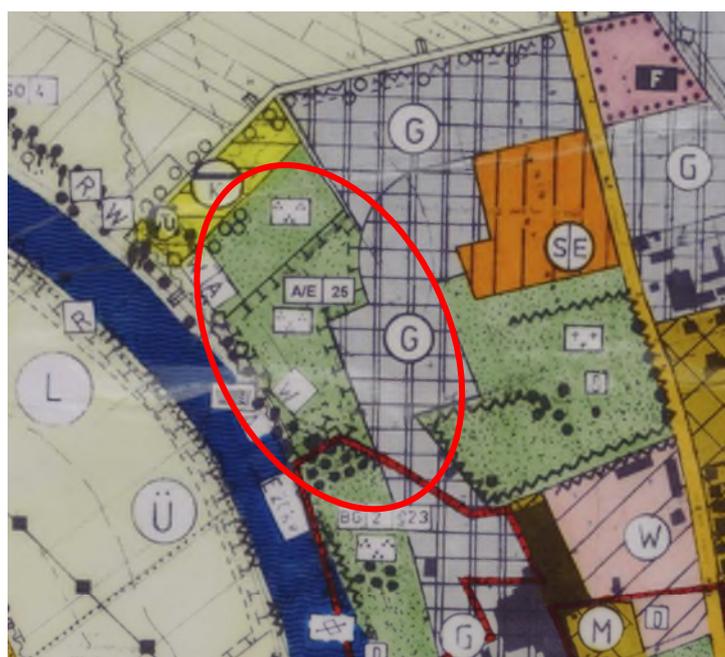


Abbildung 6: Ausschnitt FNP Stadt Wanfried (1999) (Quelle: geoportal Nordhessen)

Das Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Wanfried. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die betreffenden Flächen als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche auszuweisen.



## 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 Biotop 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. Die Darstellung wird nachrichtlich auf die Planurkunde des Bebauungsplanes übernommen.

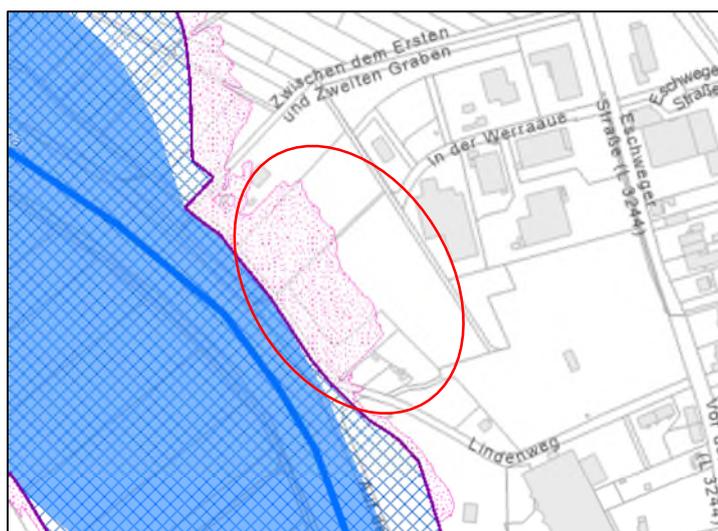


Abbildung 7: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HWRM-Viewer)



## Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nachbarbebauungspläne

Für die aktuell beplanten Grundstücke bestehen gleich mehrere Bebauungspläne, die sich im Plangebiet überschneiden (s.a. Anhang II). Die Inhalte der einzelnen Bebauungspläne werden nachfolgend kurz beschrieben:

Der **Bebauungsplan Nr. 25 Eschweger Straße West** wurde am 04.02.1996 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war es, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Wanfried-Druck (heute H.O. Persiehl) zu schaffen, die südlich des Lindenweges ansässig ist. Erweiterungsoptionen der vorhandenen Kläranlage waren ebenfalls Gegenstand der Planung. Außerdem sollte durch eine neue Erschließungsstraße die verkehrsmäßige Anbindung verbessert werden. Als Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurden umfangreiche Anpflanzungen auf entsprechend zu gestaltenden Grünflächen festgesetzt.

Die Planungen zur Erweiterung der Kläranlage wurden seinerzeit vom Satzungsbeschluss ausgenommen und haben damit keine Rechtskraft. Die im Süden festgesetzten Gewerbegebiete ließen sich bis heute aus verschiedenen Gründen nicht verwirklichen. Daher wurden auch keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans 25 wurden demnach bis heute nicht umgesetzt.

Die Betriebserweiterungen der Fa. Wanfried-Druck erfolgten über entsprechende Baugenehmigungen.

Der **Bebauungsplan Nr. 32 „Eschweger Straße West II“** wurde am 22.07.1997 rechtskräftig. Westlich der Eschweger Straße wurde ein Gewerbegebiet (heute Fa. Wandt), ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt sowie Grünflächen für eine Friedhofserweiterung festgesetzt. Das Plangebiet sollte durch eine neue Erschließungsstraße an die Eschweger Straße angebunden werden (heute: „In der Werraue“). Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde seinerzeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens komplett abgearbeitet, d.h., zusätzlich zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 25 (s.o.).

Der **Bebauungsplan Nr. 46 „Eschweger Straße West IV“** wurde am 04.07.2019 rechtskräftig. Ziel der Planung war es, eine verdichtete Bebauung um damit eine verbesserte Flächenausnutzung im Geltungsbereich zu erzielen. Das Gebiet diente der Ansiedlung der Fa. Wandt. Kompensationsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Darstellung der oben beschriebenen Überschneidung der verschiedenen Bebauungspläne ist im Anhang II der Begründung zu finden.

### Bauleitplanverfahren

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried 15.11.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“, Gemarkung Wanfried, 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 der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die sich auf einen etwas kleineren Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bezieht, da Teilbereiche des Flächennutzungsplanes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.

#### **4 Zweck und Ziele der Planung**

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Voraussetzung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig das touristische Angebot der Stadt Wanfried zu verbessern. Außerdem sollen Teilflächen eines Bebauungsplanes aufgehoben werden, weil sich trotz intensiver Bemühungen der Stadt Wanfried die Ziele der früheren Planung im betreffenden Bereich nicht durchsetzen ließen.

Auf den neu überplanten Grundstücken sollen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, gewerbliche Baugebiete entwickelt werden. In Richtung Werra ist die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes beabsichtigt, der einerseits einen Ersatz für den vorhandenen Wohnmobilstellplatz bieten soll, der aktuell im Bereich zwischen Friedhof und Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Gleichzeitig können in deutlich attraktiverer Lage zusätzliche Wohnmobilstellplätze angeboten werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt auch für jüngere Erholungssuchende das Freizeitangebot zu verbessern und plant im südlichen Teil des Bebauungsplanes auf einer Grünfläche die Anordnung eines Pumptracks. Dabei handelt es sich um eine künstlich angelegte, stark wellige Asphaltstrecke, die unter Nutzung des Geländeprofiles und Körpereinsatz mit Rädern und Rollern befahren wird, ohne die Pedale treten zu müssen.

Eine Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen soll über eine Verlängerung der Straße „In der Werraue“ gewährleistet werden. Der Pumptrack ist über einen vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden erreichbar, der auch als Ersatz für den überplanten Wirtschaftsweg zum Friedhof angelegt werden soll.

Die möglichen Gebäude sollen sich 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 die entsprechenden Festsetzungen zur Eingrünung bei, die auch die anderen Nutzungen in die Landschaft einbinden.

Mit textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Nutzungen sowie zur Eingrünung in den Randbereichen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, hier insbesondere in das Landschaftsbild und in den Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der Lage im Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes wird für Teilbereiche im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Geländeauffüllung festgesetzt.



## 5 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

Es wird ein allgemeingültiger Bebauungsplan aufgestellt, der dennoch ein konkretes Vorhaben vor dem Hintergrund der transparenten Planung, der Ausnutzung der Flächen und Wirtschaftlichkeit der Umsetzung berücksichtigt.

Für den Aufhebungsbereich spielen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Vorschriften oder Festsetzungen zum Schutz der Umwelt usw. keine Rolle und werden daher auch nicht getroffen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem größten Flächenanteil werden im Plangebiet als **Art der baulichen Nutzung** Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der Planungsabsicht der Stadt und der Lage am Ortsrand sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Bezüglich des Ausschlusses von Tankstellen ist zu erwähnen, dass nördlich der Straße „In der Werraaue“ auf dem Grundstück 104/24, bereits eine Tankstelle besteht.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für die Produkte zulässig, die in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellt, repariert oder weiterverarbeitet werden. Für die produzierenden Betriebe ist die Verkaufsfläche nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von bis zu 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis max. 200 qm pro Betrieb beschränkt.

Auf einem kleineren Flächenanteil im Süden des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz festgesetzt.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz, sind folgende Nutzungen zulässig:

Innerhalb des SO WoMo ist die Errichtung und der Betrieb eines Wohnmobil-Stellplatzes gemäß nachfolgender Definition zulässig:

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.



Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Abwasser sind zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer eingeschossigen Sanitäranlage mit einer Grundfläche bis zu max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Um mögliche Konflikte mit den gewerblichen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vermeiden, wird die Stadt Wanfried als Grundstückseigentümerin im Rahmen der Vermarktung des Gewerbegebietes eine Nutzung anstreben, die mit der Wohnmobilmutzung verträglich ist.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 12,50 m, festgesetzt. Für die nach §§ 16 und 18 BauNVO maßgeblichen Bezugshöhen sind die mittlere Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche und die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Trag- oder Stützsäulen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits am Bedarf der geplanten Betriebsgebäude, andererseits an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Plangebietes und wird zugleich der Ortsrandlage gerecht.

Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind in den Gewerbegebieten Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 167 m üNN zulässig, um die innerbetrieblichen Abläufe im Bereich der möglichen Betriebserweiterungen zu gewährleisten. Dieser Wert wurde auf der Grundlage eines Höhenaufmaßes vom Januar 2025 ermittelt. Die Werte sind im Bebauungsplan ablesbar. Mit diesem Wert liegen bauliche Anlagen in jedem Fall außerhalb des Risikogebietes.

## **5.2 Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke**

Im südlich der Erschließungsstraße ausgewiesenen Gewerbegebiet sollen durch eine Betriebserweiterung die Abläufe innerhalb der bestehenden und geplanten Gebäude in einen funktionalen Zusammenhang gebracht werden können. Daher ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind dabei in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach HBO zulässig. Für das nördlich der Erschließungsstraße ausgewiesene Gewerbegebiet soll ebenfalls die Möglichkeit bestehen, dass sich Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihres Leistungsangebotes einen größeren Platzbedarf haben.

Garagen und Carports sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll zum Schutz des Landschaftsbildes ein Heranrücken der Bebauung an die festgesetzte Eingrünung vermieden werden.



Im südlichen Gewerbegebiet wird aktuell über verschiedene Möglichkeiten der Gebäudeanordnung diskutiert. Vor dem Hintergrund einer notwendigen inneren verkehrlichen Erschließung des Grundstückes soll hier eine gewisse Flexibilität beibehalten werden und mit dem geplanten Gebäude ggfs. an den festgesetzten Pflanzstreifen herangerückt werden können. Daher wurde in diesem Bereich auf die Vorgabe eines Abstandes verzichtet. Dies ist unter Berücksichtigung von oft fensterlosen Fassaden an gewerblichen Gebäuden vertretbar.

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind ebenfalls aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Übergang zur freien Landschaft sowie im Bereich der Werraau und der Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet, besteht in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Einrichtungen eine besondere Verantwortung. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan nachfolgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Zur Dacheindeckung sind für aus der Umgebung sichtbare Dachteile landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden. Des Weiteren sind für aus der Umgebung sichtbare Dacheindeckungen glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

Aus dem gleichen Grund ist bewegte Leuchtreklame unzulässig und Werbeanlagen und einzelnstehende Werbepylone dürfen maximal eine Gesamthöhe von 10 m in Bezug auf die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche haben. Werbung ist deshalb auch nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Sinne des Klimaschutzes soll die Nutzung von Solarenergie gestärkt werden. Daher sind mindestens in den festgesetzten Gewerbegebieten bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist. Die Solaranlagen sind dabei aus gestalterischen Gründen nur als Fassaden- und / oder als Aufdachanlagen zulässig.

Zum Schutz des anstehenden Oberbodens ist dieser vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Die Verwendung außerhalb des Geltungsbereiches ist nachzuweisen.

Zur Förderung der Biodiversität sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Um Oberflächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten, sind die Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdurchlässigen Wegebelägen auszustatten. Die Verwendung von versiegelnden Materialien ist zu minimieren.



Die Wohnmobilstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material, wie wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes).

Bei Einfriedungen ist zum Erhalt von Tierwanderwegen und zur Förderung der Biotopvernetzung die Durchlässigkeit von Zaunanlagen für Kleinsäuger zu gewährleisten. Dies kann durch den Verzicht auf Zaunsockel und einen Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaun und Boden erreicht werden.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes sind die Zäune und sonstigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes sind Solaranlagen nur als Fassaden- und/oder Aufdachanlagen zulässig.

#### **5.4 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Minimierung der Lichtverschmutzung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen wonach außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED-Lampen im Bereich von 500-600 nm, gelbgrüner Bereich, bzw. 2600 K, warmweiß, zu verwenden sind. Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zur Förderung des Klimaschutzes ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig. Demgegenüber sind feste oder gasförmige Brennstoffe in Form von Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Biogas oder vergleichbare zulässige Ersatzbrennstoffe aus Landwirtschaft oder Recycling ebenso zugelassen wie der Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK) aller Bauarten und Brennstoffe.

Mit dieser Festsetzung soll der Ausstoß von Treibhausgasen, wie er bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe entsteht, im Plangebiet weitestgehend vermieden werden.

Seit Frühjahr 2022 gehört die Stadt Wanfried zum „Bündnis Klima-Kommunen in Hessen“, dessen Ziele u.a. darin besteht, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und sich an verändernde klimatische Bedingungen anzupassen. Mit der o.g. Festsetzung wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet.

Das vorhandene Gebäude im südlichen Gewerbegebiet, für welches kurzfristig eine Erweiterung vorgesehen ist, wird bereits mit Fernwärme versorgt, sodass auf eine besondere Regelung für Bestandsgebäude verzichtet werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers sind zur Behandlung des potenziell verunreinigten Niederschlagswassers dezentrale Behandlungsanlagen auf den öffentlichen wie privaten Grundstücken vorzusehen. Vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter ist das verunreinigte Niederschlagswassers vorzubehandeln.



In den Gewerbegebieten ist das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstückflächen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Der erlaubte Drosselabfluss ist auf  $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  zu begrenzen und durch Einsatz zugelassener Regelorgane zu gewährleisten. Entsprechend qualifizierte Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind umzusetzen. Die erforderliche Größe der jeweiligen privaten Regenrückhaltung ist im Bauantragsverfahren/ Entwässerungsantrag i. V. mit den versiegelten Flächen nachzuweisen. Die Rückhaltung vermeidet Hochwasserspitzen zum Zeitpunkt der Niederschläge. Die Drosselung orientiert an den aktuellen Ablaufwerten der Ackerfläche.

Gesammelte Oberflächenwasser von Verkehrsflächen müssen gem. der fachgesetzlichen Erfordernisse eine entsprechende Reinigung erfahren.

### **5.5 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Grünanlage ausgewiesen, in der die Anordnung einer Sporteinrichtung für Erholungssuchende ermöglicht werden soll. Dabei soll durch Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen und zur maximalen Versiegelung, der Charakter einer Grünfläche weitestgehend erhalten bleiben. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Pumptrack-Anlage mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Bänken zulässig. auf der ca.  $1.500 \text{ m}^2$  großen Grünfläche ist die Versiegelung von bis zu max.  $650 \text{ m}^2$  zulässig.

Bei den auf der Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Bäumen handelt es sich um einen alten Ahorn, eine Esche und eine Eiche, die in der Randbepflanzung der ehemaligen Kleingärten stehen.

Zur Eingrünung der Straßenverkehrsfläche sind Einzelbäume festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten und zu pflanzenden mindestens mittelgroßen Laubbäume Ahorn und Linde im Wechsel (StU mind. 12/14, 3 xv) parallel zur Straße, sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung fachgerecht zu sichern. Der Pflanzstandort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu  $5,0 \text{ m}$  vom festgesetzten Standort abweichen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Zur Durchgrünung der überplanten Flächen ist pro  $750 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche mindestens 1 heimisch und standortgerechter Laubbaum (StU mind. 12/14, 3 xv) gem. Gehölzliste (s.a. Anhang 1) zu pflanzen, fachgerecht zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können auf die Anzahl angerechnet werden.

Um eine Einbindung der verschiedenen Flächennutzungen am Ortsrand von Wanfried zu erreichen, sind im Bebauungsplan in alle Richtungen, zur freien Landschaft hin, Pflanzgürtel in einer Breite von  $3 - 5 \text{ m}$  Breite festgesetzt. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind je nach festgesetzter Breite mind. 2 bis 3-reihige Hecken natürlich, standortgerechter Gehölze (s.a. Anhang 1), Qualität 2xv, 60/100, im Pflanzraster  $1,5 \times 1,5 \text{ m}$  vorzunehmen.

Um zeitnah eine Wirkung zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf dem Grundstück zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme, vorzunehmen.



Die Eigentümer des Grundstücks sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Damit soll die Einbindung in das Landschaftsbild langfristig gewährleistet sein.

### 5.5.1 Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Durch die Überschneidung mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes ergibt sich auch für die Eingriffsregelung eine besondere Situation:

Das aktuelle Bauleitplanverfahren überplant den Bebauungsplan Nr. 25 „Eschweger Straße West“ in weiten Teilen. Andere Bereiche im Nordwesten wie die Erschließungsstraße „In der Werraue“ und das Grundstück der Fa. Wandt wurden vom BPL Nr. 32 „Eschweger Str. West II“ erfasst und gemäß Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eschweger Straße West“ wurde die Erweiterungsfläche der Kläranlage nicht rechtskräftig. Die südöstlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eschweger Straße West“ werden im aktuellen Verfahren aufgehoben, so dass keine Eingriffsrechte diesbezüglich mehr bestehen. Das heißt, der Bebauungsplan wurde nie in seinem ursprünglichen Sinne umgesetzt.

Vor diesem Hintergrund wird die Situation im naturschutzrechtlichen Sinne gemäß dem aktuellen Bestand als unbeplanter Außenbereich betrachtet und im Rahmen der Eingriffsregelung gem. KV bilanziert. Die Fläche, die der Eingriffsregelung zugänglich ist, ist dem Bestandsplan im Anhang 3 zu entnehmen.

Grundlage der Eingriffsregelung ist der aktuelle Biotopbestand bzw. die Ausprägung der Schutzgüter innerhalb des bauleitplanerischen Außenbereiches. Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe vorbereitet, die gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Kleingärten werden überbaut. Die Gehölzbestände im Bereich der Kleingärten müssen für die geplanten Nutzungen beseitigt werden.

Die grundsätzlich wesentlichsten, potentiellen Eingriffe bestehen in einer Veränderung des Landschaftsbildes, dem Verlust von Gehölzstrukturen und einem Verlust an offenen Bodenflächen durch Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen, wodurch mögliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert werden können.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes, um den Verlust von Gehölzen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Sie bestehen einerseits darin, dass entlang aller Nutzungsgrenzen Heckenanpflanzungen festgesetzt sind,



wodurch die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden kann, der Verlust von Gehölz-beseitigungen kompensiert und eine Erhöhung des Lebensraumpotentials für Pflanzen und Tieren im Plangebiet entstehen kann.

Außerdem ist es vorgesehen den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Verlagerung des Oberbodens zu kompensieren, bzw. die Fruchtbarkeit des Bodens ist zu erhalten, gering wertigere Böden sind damit aufzuwerten. Entsprechend geeignete Flächen werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes verbindlich zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden außerhalb des Geltungsbereiches durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dabei werden 100 % der vertraglich festgelegten Maßnahmen den Eingriffen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „In der Werraue“, die nach etwa 200 m auf die Eschweger Straße mündet. Nach weiteren ca. 200 m ist von dort aus in Richtung Norden eine Anschlussstelle der Bundesstraße B 249 vorhanden. In südlicher Richtung liegt die Innenstadt von Wanfried in etwa 600 m Entfernung.

Mit einer geplanten Verlängerung der Straße „In der Werraue“ wird die Erschließung des Geltungsbereiches ermöglicht. Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt, um die gleiche Straßenbreite anzuordnen, wie im bestehenden Straßenabschnitt. Die Planstraße mündet in einem Wendehammer, der für LKW und Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Gestaltung der neuen Erschließungsstraße bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** für das Gebiet liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „In der Werraue“ sowie in den Wirtschaftswegen an der West-, Nordost- und Südseite des Geltungsbereiches. Beabsichtigt ist es, die technische Erschließung hauptsächlich an die Straße „In der Werraue“ anzubinden. Von dort aus müssen die Leitungen in das Plangebiet geführt werden. Möglich ist aber auch ein Anschluss an vorhandene Leitungen im Wirtschaftsweg, der parallel zur Werra verläuft.

Die **Abwasserbeseitigung** kann laut Angaben der Stadt über neu zu erstellende Anschlüsse an die ausreichend dimensionierte Hauptleitung erfolgen, die im Wirtschaftsweg parallel zur Werra liegt. Die Leitungen werden im Südwesten unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geführt und angebunden.



In Bezug auf die **Regenwasserbeseitigung** enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten ist. Die erforderliche Größe der jeweiligen privaten Regenrückhaltung ist im Bauantragsverfahren/ Entwässerungsantrag i.V. mit den versiegelten Flächen nachzuweisen.

**Trinkwasser** steht über die vorhandenen und zu verlängernden Leitungen zur Verfügung, was auch für die **Löschwasserversorgung** gilt. Eine Löschwasserversorgung für den Charakter der geplanten Gewerbegebiete ist auf 1.600 l/min für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Seitens der Stadt Wanfried wurde ausgeführt, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet einerseits über die bestehende und zu verlängernde Trinkwasserleitung (800 l/min) und andererseits durch eine Löschwasserentnahmestelle an der Werra (800 l/min), südwestlich des Plangebietes gesichert ist.

Die **Stromversorgung** kann über die vorhandenen Leitungsnetze des Elektrizitätswerks Wanfried sichergestellt werden.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Werra-Meißner-Kreis durchgeführt.

## 5.7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen für den Geltungsbereich der neu überplanten Bereiche resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
GE – Gewerbegebiet	25.338	0,8 überbaubar max. 20.270 m <sup>2</sup>	20.270	77,34
SO - Sondergebiet	2.941	-	2.941	8,98
Verkehrsflächen und VK mit bes. Zweckbestimmung	2.482	-	2.482	7,58
Öffentliche Grünfläche (Pumptrack)	2.000	-	650	6,10
Flächen für Anpflanzungen	2.859**	-	-	-
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>32.761</b>		<b>26.343</b>	<b>100</b>

\* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

\*\* Wert geht nicht in die Bilanzierung ein



## **6 Bodenordnung**

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da bislang alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Wanfried liegen und Neuaufteilungen erfolgen.

## **7 Kosten**

Die Planänderungen erfolgen im Auftrag der Stadt Wanfried, die Planungskosten sowie Kosten für die Erschließung und naturschutzrechtliche Kompensation werden anteilig an die heute bekannten Vorhabenträger weitergeleitet bzw. im Grundstückpreis berücksichtigt. Der Stadt Wanfried entstehen nur Kosten für öffentliche Flächen und anteilige Kosten an den Erschließungsanlagen sowie das entsprechende Verwaltungshandeln im Zuge der Abwicklung von Planung und Verkauf.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### **8.2 Altlasten / Bodenschutz**

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten: <https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen.

### **8.3 Artenschutzrecht gem. § 44 (5) BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen. Die Flächen sind nach Räumung bis zum Baubeginn für Tierbruten unattraktiv zu halten.



---

#### **8.4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen z.T. innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78 b WHG ist entsprechend zu beachten.

Für Auffüllungen der Grundflächen (Festsetzung 2.2 (3)) sind ausschließlich natürliche Gesteinskörnungen bzw. Bodenmaterial der Klasse BM-0 nach ErsatzbaustoffV zugelassen.

#### **8.5 Gültigkeit von Bauleitplanungen**

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Eschweger Straße West“, rechtskräftig seit dem 14.02.1996 und der Bebauungsplan Nr. 46 „Eschweger Straße West IV“, rechtskräftig seit dem 04.07.2019, werden vollständig vom aktuellen Bebauungsplan überplant. Nicht überplante Bereiche werden gemäß zeichnerischer Festsetzung aufgehoben. Die nicht überplanten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 25 Eschweger Straße West II, werden zum unbeplanten Außenbereich bzw. erhalten aufgrund von geltenden Baugenehmigungen Bestandskraft.



## 9 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### 9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“ bezieht sich auf Grundstücke am nördlichen Rand der Kernstadt von Wanfried und liegt zwischen der Werra, der Kläranlage, einem Gewerbegebiet und nördlich der Altstadt.

Mit dem Planvorhaben werden Grundstücke überplant, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Teile davon sollen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens neu überplant werden, andere Teile werden aufgehoben.

Der **Geltungsbereich der neu überplanten Flächen** umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 104/13, 104/19, 120, 121, 122, 123, 124, 125/4, 163 jeweils ganz sowie Teilflächen der Flurstücke 104/8, 107/6, 146/1, 146/2 und 148/1. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,28 ha.

Der **Geltungsbereich der Aufhebung** umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 172/2 und 172/3 jeweils ganz. In der Gemarkung Wanfried, Flur 34, sind die Flurstücke 8/3, 8/16 und 25/7 ganz, sowie die Flurstücke 8/15, 25/11 und 25/13 teilweise betroffen.

Die Größe des Aufhebungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Voraussetzung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig das touristische Angebot der Stadt Wanfried zu verbessern. Außerdem sollen Teilflächen eines Bebauungsplanes aufgehoben werden, weil sich trotz intensiver Bemühungen der Stadt Wanfried die Ziele der früheren Planung im betreffenden Bereich nicht durchsetzen ließen.

Auf den neu überplanten Grundstücken sollen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, gewerbliche Baugebiete entwickelt werden. In Richtung Werra ist die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes beabsichtigt, der einerseits einen Ersatz für den vorhandenen Wohnmobilstellplatz bieten soll, der aktuell im Bereich zwischen Friedhof und Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Gleichzeitig können in deutlich attraktiverer Lage zusätzliche Stellplätze angeboten werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt auch für jüngere Erholungssuchende das Freizeitangebot zu verbessern und plant im südlichen Teil des Bebauungsplanes die Anordnung eines Pumptracks. Dabei handelt es sich um eine künstlich angelegte, stark wellige Mountainbikestrecke, die unter Nutzung des Geländeprofiles und Körperinsatz befahren wird, ohne die Pedale zu treten.

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



Die möglichen Gebäude sollen sich 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 die entsprechenden Festsetzungen zur Eingrünung bei, die auch die anderen Nutzungen in die Landschaft einbinden.

Mit textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Nutzungen sowie zur Eingrünung in den Randbereichen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, hier insbesondere in das Landschaftsbild und in den Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der Lage im Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes wird für Teilbereiche im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Geländeauffüllung festgesetzt.

## **9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.**

Fachgesetze in der aktuell gültigen Fassung

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

- Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan unter Anwendung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018) durchgeführt.



### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.

- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

### **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des HeNatG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – hier der Werra
- Im Umweltbericht wird erläutert, wie mit den betreffenden Paragraphen des WHG zum Hochwasserschutz umgegangen wurde.

Auf Landesebene wird mit dem **Hessischen Wassergesetz (HWG)** die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.



## **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionsschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung umgegangen wurde.

### Fachpläne

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 als Grünfläche ausgewiesen. Im mittleren Bereich wurde für den Bebauungsplan Nr. 25 (Eschweger Straße West) eine Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

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

Das Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Wanfried. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die betreffenden Flächen als gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche und Grünfläche auszuweisen.



## 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.

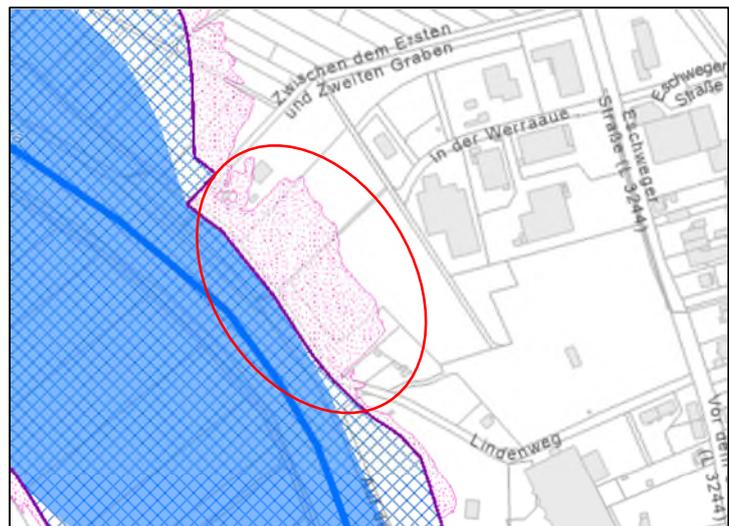


Abbildung 8: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Quelle: HWRM-Viewer)

Es handelt sich dabei um Gebiete, für die Gefahrenkarten hergestellt wurden, die jedoch nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, für die aber ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht.

Sowohl in der Hochwassergefahrenkarte als auch in der Risikokarte wird für die betroffenen Flächen im Geltungsbereich eine ermittelte Wahrscheinlichkeit beschrieben.



Die tiefer liegende, der Werra zugewandte Fläche wird bei einem Hochwasserereignis von mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtlicher Wiederkehrintervall von 100 Jahren →HQ 100), stets mit Wasserhöhen von 1 cm bis 50 cm überflutet.

Der topografisch etwas höher liegende Bereich wird laut Angaben im HWRM-Viewer zusätzlich bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Wasserhöhen von 1cm - 50 cm überflutet. Nach § 74 WHG entspricht das einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren oder bei Extremereignissen.

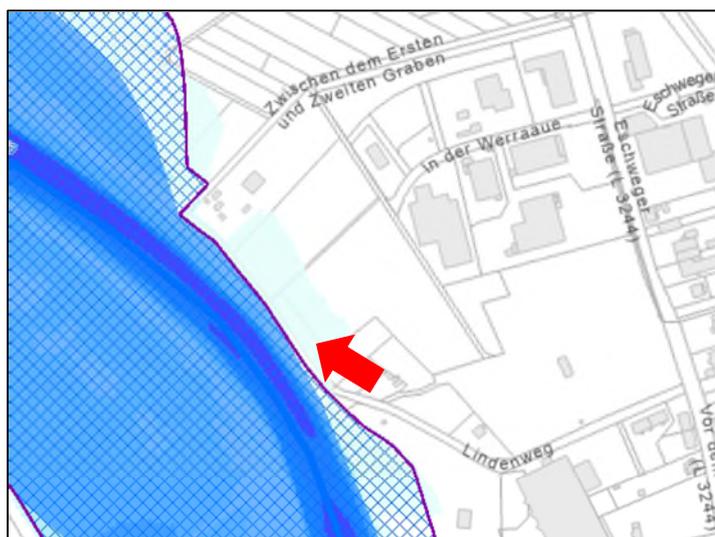


Abbildung 9: Bei HQ 100 überfluteter Bereich (Quelle: HWRM-Viewer Hessen)



Abbildung 10: Bei HQ extrem überfluteter Bereich (Quelle: HWRM-Viewer)

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.



Die im Hochwasserrisikomanagementplan dargestellte Fläche macht mit ca. 9.300 m<sup>2</sup> einen Anteil von ca. 28 % des Geltungsbereiches aus. Damit liegen 72 % außerhalb des Risikogebietes. Die Stadt Wanfried stellt den Bebauungsplan in Kenntnis des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf und nimmt Textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz auf. Dabei wird festgelegt, dass zur Vermeidung von Sachschäden entsprechende Auffüllungen des Geländes zulässig sind. Der Umfang der Auffüllungen ist unter Beachtung der Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten auf ein Minimum zu beschränken. Diese Auffüllungen sind nur in den Bereichen der Gewerbegebiete zulässig. Bezogen auf die Gewerbegebietsflächen macht die Größe des Risikogebiets einen Anteil von 20,5 % (6.730 m<sup>2</sup>) aus.

Der von einem Hochwasser ggfs. betroffene Wohnmobilstellplatz im Sondergebiet ist rechtzeitig zu räumen. Diese Regelung kann über das Ordnungsrecht der Stadt umgesetzt werden und ist daher nicht Gegenstand textlicher Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Damit werden die Belange der Hochwasservorsorge ausreichend beachtet.

### **9.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme***

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

#### **Naturraum, Topografie**

Naturräumlich (Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausning, Wiesbaden 1988) liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Osthessisches Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Treffurt-Wanfrierder Werratal.

Die betrachteten Flächen grenzen unmittelbar südwestlich an die Ortslage von Wanfried. Die leicht von der Werra in Richtung Bebauung ansteigende Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und liegt auf einer NN-Höhen zwischen 168 m und von 171 m.

#### **Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

##### Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme. Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.

Die Qualität der betroffenen Flächen ergibt sich daraus, dass sie zumindest teilweise seit über 25 Jahren als Gewerbegebiet in Bebauungsplänen ausgewiesen ist. Außerdem ist die Erschließung bereits seit langem vorbereitet und muss nur noch erweitert werden.



Die Grundstücke der ehemaligen Kleingärten im Süden des Plangebietes erfüllen gewisse Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, während die Ackerflächen ohne Ackerrandstreifen oder Gehölzbestände eine solche Funktion nicht erfüllen.

Eine Erholungsnutzung war bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Die Kleingärten erfüllten eine Erholungsfunktion für ihre Pächter bzw. Nutzer, wobei nur noch die Gebäude genutzt werden, die Gartennutzung ist weitestgehend aufgegeben. Die angrenzenden Wirtschaftswege werden für die ortsnahe Erholung genutzt, der Geh- Radweg an der Werra hat überregionale Bedeutung.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Gesamtfläche von ca. 4,47 ha eine relativ große Fläche abdeckt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass davon etwa 1,2 ha aufgehoben werden. Der übrige Bereich (3,27 ha) ist anteilig (0,78 ha) durch rechtkräftige Bebauungspläne abgedeckt, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 2,49 ha neu überplant wird.

Unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als mittel eingestuft.

#### Geologischer Untergrund, Boden

Laut BodenViewer Hessen sind die Böden des Geltungsbereiches aus fluviatilen Sedimenten entstanden, es handelt sich um Auensedimente, aus denen Lehm Böden entstanden sind. Als Bodeneinheit werden Vega und Gley-Vega angegeben.

Die Bereiche der Kläranlage und der Bebauung werden als Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr eingestuft, für die im Bodenviewer keine Angaben gemacht werden.

Für Boden wird ein hohes Ertragspotential und eine hohe Feldkapazität, sowie eine sehr hohe Nitratrückhaltevermögen angegeben. Die Ackerzahlen liegen mit Werten zwischen 75 und 80 relativ hoch.

Die Böden haben in betreffenden Bereich eine mittlere bis geringe natürliche Erosionsgefährdung.

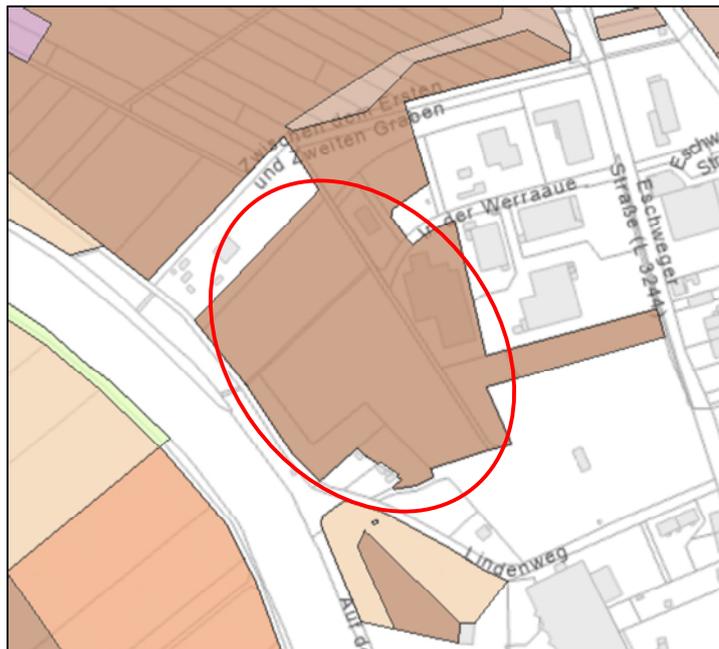


Abbildung 11: Bodenkarte mit Lage GB (Quelle: Bodenviewer Hessen)

In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung werden die Flächen des Geltungsbereiches mit sehr hoher Bedeutung (rot) beschrieben.

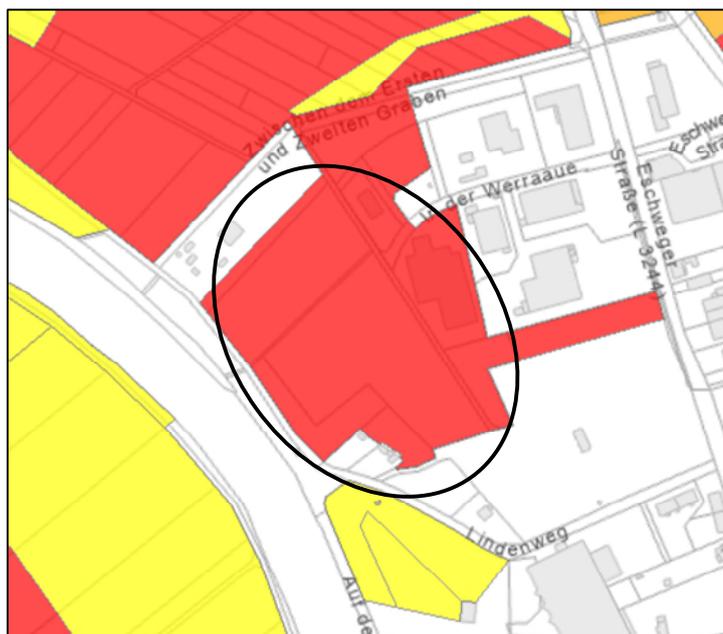


Abbildung 12: Bodenschutz in der Planung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Angaben zu Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr öffentlich zugänglich. Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried enthält diesbezüglich keine Aussagen zur Fläche.



Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der guten Bodeneigenschaften als hoch eingeschätzt.

## **Wasser**

An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Parzelle des „ersten Grabens“. Der Graben ist in der Örtlichkeit kaum erkennbar, ist als flache Mulde ausgebildet und führt nur bei starken Niederschlägen etwas Wasser.

Der Auslauf des Grabens befindet sich am Werraufer in Höhe der Wassertretstelle.

In geringer Entfernung zum Plangebiet fließt die Werra.

Im BodenViewer werden für das Plangebiet keine Angaben zu den Bodenwasserverhältnissen gemacht.



Abbildung 13: Erster Graben im Bereich des Lindenweges (links) und der Kleingärten (rechts)



Abbildung 14: Grabenauslauf am Werraufer

Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, werden aufgrund der Nähe zum ersten Graben und zum Fluss als mittel eingestuft.



## **Klima und Luft**

Für die Stadt Wanfried wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 256 mm und ein Jahrestemperaturmittel von 13° C angegeben.

Die betrachteten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, daher stehen sie grundsätzlich für eine Kaltluftproduktion zur Verfügung. Da die Flächen leicht zur Werra geneigt sind, kann produzierte Kaltluft kaum in den Ort abfließen. Eine größere Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage von Wanfried haben sehr wahrscheinlich die bewaldeten Hänge auf den Ausläufern der Plesse, einem Berg der Werrahöhen östlich der Stadt, die hier NN-Höhen von 479 m üNN erreicht sowie der bewaldeten Asbachhöhe im Westen der Stadt, die sich hier bis auf 370 m ü NN erhebt.

Aufgrund der Topografie kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und die Frischluftversorgung der Stadt hat.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Klima und Luft auf den Flächen wird daher als gering eingestuft.

## **Pflanzen- Tierarten und Biotope**

Nachfolgende Fotos wurden vom Büro Henke Ende Januar 2025 im Rahmen einer Ortsbegehung erstellt.

### Pflanzen

Der allergrößte Teil des Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt, die keinerlei Gehölzbestand aufweisen. Der Rand der Ackerfläche im Plangebiet weist keine besondere Krautvegetation auf und ist daher als artenarm zu bezeichnen.



Abbildung 15: Ackerfläche, Blickrichtung Süden, ehemalige Kleingärten im Hintergrund



Die Grundstücke im Süden des Plangebietes (Flurstücke 120, 121 und 122) wurden in der Vergangenheit als Kleingärten genutzt. Neben einzelnen noch vorhandenen Obstbäumen, wachsen dort einheimische aber auch fremdländische Gehölze, wie z.B. Schneebeere und Nadelgehölze.



Abbildung 16: Ansicht Flurstück 121, Blickrichtung: Nordosten

Im Randbereich zum Acker stehen an den Grenzen Hartriegel, Hasel, Liguster, Hainbuche, aufgeschlagene Ahorn usw.



Abbildung 17: Frei wachsende Hecken in den Randbereichen, Blickrichtung Norden



Im Südosten des Flurstückes 120 sind offenbar aus einer ehemaligen Hainbuchenhecke einzelne Exemplare durchgewachsen und bestimmen zusammen mit einer Gruppe aus Haselnusssträuchern das Bild. Hier wurde parallel zur Grabenparzelle eine Art Wall aus Laubstreu vorgefunden, der evtl. aus Grabenräumungen entstanden ist.



Abbildung 18: Hainbuchen und Haselgruppe im Südosten Flst. 120

In diesem Bereich ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Verlauf des „Ersten Grabens“ erkennbar. In der Grabenböschung wachsen aufgeschlagene Ahorn, Liguster und Brombeerbüschel.



Abbildung 19: Verlauf Erster Graben, links: Flst 117/3 eingezäunt, außerhalb GB



An den Rändern der ehemaligen Kleingärten prägen drei Einzelbäume das Bild. Es handelt sich um einen Ahorn und eine Eiche an der nordwestlichen Grenze mit Kronendurchmessern von ca. 15 m und eine Esche an der nordöstlichen Grenze, mit einem Kronendurchmesser von ca. 18 m.



Abbildung 20: Ahorn (links) und Esche (rechts) an den Grenzen der Kleingärten

Außerhalb des Geltungsbereiches wurde auf dem Grundstück der Kläranlage eine frei wachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen angepflanzt. Laut Natureg Viewer Hessen handelt es sich hierbei um eine Kompensationsmaßnahme. Es sind vorwiegend Hartriegel, Liguster, Haselnussstrauch und Überhälter von Ahorn zu finden.



Abbildung 21: Bepflanzung auf Kläranlagengrundstück, Blickrichtung Nordosten

An der Einmündung von Lindenweg und Wirtschaftsweg steht in einer Grünfläche das Naturdenkmal „Pestlinde“.



Abbildung 22: Naturdenkmal "Pestlinde"

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in einem großen Teil des Plangebietes einerseits und dem dichten Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kleingärten andererseits wird die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt insgesamt als mittel bewertet.



## Tiere

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Ackerflächen von Bodenbrütern wie Feldlerche o.ä. besiedelt sind. Allerdings ist zu beachten, dass im Norden und Osten unmittelbar Bebauung angrenzt und sich das Plangebiet zwischen vorhandenen Gehölzstrukturen befindet. Im Südwesten befindet sich ein Weg der von der Öffentlichkeit genutzt wird, so dass auch hier von Störungen auszugehen ist. Der Abstand zwischen diesen Strukturen beträgt nur etwa 150 m. Zu derartiger Gebietskulisse halten Feldlerchen in der Regel eine bestimmte Distanz ein.

Weder für Kleinsäuger noch für andere Tiergruppen wie Amphibien oder Reptilien ergeben sich auf den intensiv genutzten Ackerflächen und ihren Randbereichen Versteckmöglichkeiten.

Auf den Flächen der ehemaligen Kleingärten ist aufgrund einer dichten Auflage an Laubstreu mit dem Vorkommen von Haselmaus zu rechnen. Ebenso ist davon auszugehen, dass an den alten Bäumen und Obstbäumen Höhlungen ausgebildet sind, die von höhlenbewohnenden Säugern oder Höhlenbrütern als Lebensraum genutzt werden. Bis zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine fachliche Stellungnahme zum Tierartenvorkommen eingeholt, deren Inhalte dann in den Umweltbericht einfließen und ggfs. Regelungen zum Artenschutz nach sich ziehen.

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt wird daher vorab zunächst insgesamt als mittel eingestuft.

## **Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen**

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bestehenden intensiven ackerbaulichen Nutzung auf dem größten Flächenanteil wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering bis mittel eingeschätzt.

## **Landschaftsbild / Erholung**

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Betrachtungsraum ist von landwirtschaftlichen Flächen, den Gehölzbeständen an den ehemaligen Kleingärten und den Flusslauf der Werra mit Ufervegetation und Grünanlage geprägt. Aber auch die vorhandene gewerbliche Bebauung östlich des Plangebietes prägt das Bild, da Gehölzanpflanzungen noch relativ jung sind.

Großräumiger betrachtet liegt Wanfried im Werratal eingebettet, zwischen den Werrahöhen, mit der Plesse und den bewaldeten Hängen der Asbachhöhe. Die Werra fließt nördlich von Wanfried entlang ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen. Die abwechslungsreiche Landschaft mit ihrer besonderen Vegetation hat eine besondere Bedeutung für die Erholung und ist überregional bekannt.



Im Geltungsbereich sind keine offiziell ausgewiesenen Wanderwege vorhanden. Der Radweg an der Werra, außerhalb des Plangebietes, wird saisonal stark frequentiert, da sich am Ortseingang von Wanfried eine Gastronomie befindet, die insbesondere auf Wander- und Radtouristen eingestellt ist.

Die Empfindlichkeit von Landschaftsbild und Erholung gegenüber Beeinträchtigungen wird aufgrund der beschriebenen Situation als mittel bewertet.

### **Mensch**

Einerseits ist der Betrachtungsraum durch gewerbliche Nutzungen und den Lebensmittelmarkt an der Straße „In der Werraue“ geprägt, in welchen mit entsprechenden Geräuschemissionen zu rechnen ist. Andererseits dienen die Grünflächen an der Werra dem Tourismus und der Erholung. Die nächsten Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan südlich des Friedhofes, also mit einiger Entfernung zum Plangebiet, ausgewiesen

Aufgrund dieser Situation und der Lage am Ortsrand ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch gegenüber Geräuschbelästigungen auszugehen.

### **Kultur- und schützenswerte Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kultur- oder schützenswerte Sachgüter bekannt.

Im Süden grenzen mehrere, gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Kulturdenkmale an. Es handelt sich um das großzügige Herrenhaus mit dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden in direkter Nachbarschaft zum Hafen. Außerdem ist der ehemalige Stapelplatz „Auf der Schlagd“ denkmalgeschützt. Die Sachgesamtheit umfasst den ehemaligen Stapelplatz mit der Kaimauer, einen erhaltenen Rest der Stadtmauer, Eisenringe zum Festmachen der Schiffe sowie zwei Stapelhäuser.

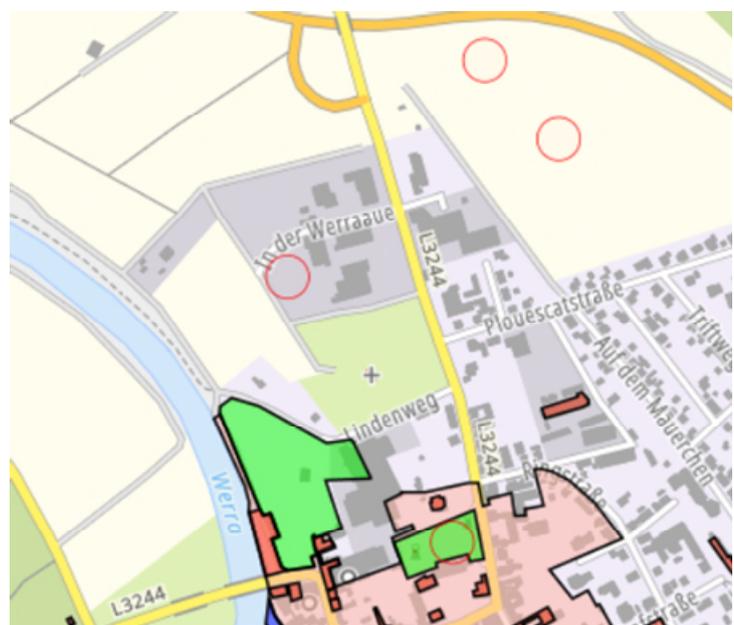


Abbildung 23: Lage der denkmalgeschützten Bereiche, mit Lage GB (Quelle geoportal Nordhessen)



Weiter südlich grenzt die Altstadt mit repräsentativen Wohn-, Wirts- und Geschäftshäusern aus dem 17./ 18. Jahrhundert an. Diese Gesamtanlage ist gem. § 2 (3) HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschützt.

Innerhalb des Geltungsbereiches, sowie an zwei anderen Stellen im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG ausgewiesen, in deren Umkreis von ca. 300 m mit Bodendenkmalen zu rechnen ist.

Das Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes liegt auf dem Gelände der Fa. Wandt. Die Fläche wurde im Vorfeld der Ansiedlung der Firma untersucht und ist inzwischen überbaut. Die beiden anderen Bodendenkmale liegen in einem Abstand von mehr als 400 m zum Geltungsbereich ein und sind damit nicht betroffen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter gegenüber Veränderungen wird aufgrund der Nähe zum, bzw. der Lage innerhalb des Plangebietes als mittel eingestuft.

### **Prognose bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich, bzw. als Kleingärten genutzt. Die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 ist nicht zu erwarten.

Für die Entwicklung gewerblicher Flächen müssten andere Flächen gefunden werden. Dies ist aufgrund von Denkmalschutzbelangen und der Flächenverfügbarkeit in der Stadt Wanfried verhältnismäßig schwierig. Da es sich im Fall des südlichen Gewerbegebietes um eine geplante Betriebserweiterung handelt, dessen Standort schon seit einigen Jahren an der Straße „In der Werraue“ besteht, müsste sich der Betrieb bei Nichtverwirklichung einen komplett neuen Standort suchen und würde ggfs. in eine andere Gemeinde abwandern. Das würde wiederum zu vermeidbarem Leerstand führen.

Darüber hinaus würden im ungünstigsten Fall, auf bisher verkehrstechnisch nicht erschlossenen Grundstücken, neue Versiegelungen stattfinden, die möglicherweise zu weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt führen würden.

### **9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten**

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

### **Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

#### Fläche

Für eine Betriebserweiterung ist es naheliegend, das Nachbargrundstück des Betriebsgebäudes zu bebauen, um die innerbetrieblichen Abläufe wirtschaftlich gestalten zu können und notwendige Zufahrtbereiche und Lagerflächen auf ein Minimum begrenzen zu können. Ähnliche Kriterien gelten für das geplante nördliche Gewerbegebiet. Die aktuell überplante Fläche ist im



Wesentlichen bereits erschlossen. Notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ohne besonders hohen Aufwand erweiterbar.

Außerdem kann mit der aktuellen Planung die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden, der aus verschiedenen Gründen nicht so verwirklicht werden konnte, wie seinerzeit geplant.

Die Lebensraumfunktionen des Gehölzbestandes im Süden des Plangebietes können teilweise erhalten und teilweise durch umfangreiche Anpflanzungen im Randbereich des Geltungsbereiches ersetzt werden. Mit diesen Anpflanzungen kann gleichzeitig eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden, was den Erholungswert positiv beeinflusst.

### Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einem Teil des Plangebietes eine Bebauung bzw. eine Versiegelung ermöglicht. Dies ist den geplanten Nutzungen geschuldet. Die Bodenfunktionen gehen damit teilweise fast vollständig verloren.

Zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit wird der vorhandene Oberboden, der nicht im Gebiet verbleibt und zur Gartengestaltung genutzt wird, abgetragen und auf Flächen, die schlechtere Bodenwerte aufweisen, in einer Stärke von maximal 0,2 m wieder aufgetragen. Hier kommen in jedem Falle die Flächen für die Erschließungsanlagen in Frage. Über den Boden der Privatgrundstücke entscheiden die Eigentümer. Geeignete Flächen werden bis zum Entwurfsverfahren ermittelt und verbindlich zugeordnet.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und durch die Festlegung von breiten Pflanzstreifen in den Randbereichen werden Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert. Auf den Freiflächen bleiben die Bodenfunktionen weiterhin erfüllt.

Vor dem Hintergrund der sehr hohen bodenfunktionalen Gesamtbewertung im Plangebiet sind die Eingriffe in den Boden als hoch zu bezeichnen.

### **Schutzgut Wasser**

Die Parzelle des „Ersten Grabens“ bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Sowohl der Graben als auch der parallel verlaufende Weg bleiben erhalten und können auch weiterhin ihre Lebensraumfunktionen erfüllen.

Auf den Flächen für Anpflanzungen, die den Betrachtungsraum fast vollständig umgeben, bleiben die Möglichkeiten der Oberflächenversickerung langfristig erhalten. Für alle überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes wird eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt, mit gedrosselter Ableitung in die Werra.

Die Intensität der möglichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden vor dem Hintergrund der Ausgangssituation, dem geplanten Erhalt größerer unbefestigter Bereiche sowie der Möglichkeit, das unbelastete Oberflächenwasser in die Werra abzuleiten als gering bewertet.



## **Schutzgut Klima und Luft**

Allgemein betrachtet, gehen mit Versiegelungen grundsätzlich Aufheizungen von Flächen einher. Da es sich beim betrachteten Bereich um eine überschaubare Größe handelt, die zusätzlich überbaut werden kann, sind die Auswirkungen auf die klimatische Situation nicht übermäßig.

Im Bebauungsplan wurde die Nutzung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen. Damit kann die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen gefördert werden und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Inwieweit sich die lufthygienische Situation durch die Planung verändern wird, kann derzeit nicht gesagt werden, da der Bebauungsplan ein Angebotsplan ist, bei dem heute noch nicht klar ist, welcher Betrieb sich ansiedeln möchte. Geplant ist die Ausweisung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, in denen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind, für welche außerdem die Einhaltung bestimmter Grenzen nach TA-Luft einzuhalten sind.

Nachhaltige Auswirkungen auf die grundsätzlichen klimatischen Wirkungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Arten und Biotope**

Im Bereich der Ackerflächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Vegetationsstrukturen zu vernachlässigen.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes werden die Gehölze im Bereich der Kleingärten nahezu vollständig beseitigt. Drei alte Einzelbäume können erhalten werden und werden dementsprechend festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Zaungestaltung mit Bodenfreiheit unterstützt die Erhaltung ggfs. vorhandener Tierwanderwege.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere im Bereich des Gehölzbestandes im Süden zu vermeiden. Der Artenschutz gilt unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Nach Abstimmung mit Gutachtern werden Maßnahmen für die Haselmaus und Heckenbrüter in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eine besondere Betroffenheit der im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wird nicht gesehen. Potentielle Emissionen aus den Gewerbegebieten entstehen in verhältnismäßig großer Entfernung zu den Schutzgebieten. Durch Verdriftung und Vermischung mit der Umgebungsluft verringert sich zudem deren Intensität.

## **Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

Auch zukünftig werden die Grundstücke in den Gewerbegebieten in Privatbesitz bleiben und der Erholungsnutzung nicht zugänglich sein. Im Bebauungsplan soll jedoch ein Wohnmobilstellplatz angeordnet werden und eine Pumptrack-Anlage errichtet werden. Beide geplanten



Nutzungen dienen im besonderen Maße der Erholung und werden der Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Wirtschaftsweg im Westen bleibt erhalten und kann weiterhin für die Naherholung genutzt werden. Die Stadt Wanfried als Grundstückseigentümerin kann die Benachbarungen zum Wohnmobilstandplatz lenken. Eine geschlossene gewerbliche Halle und der Betrieb eines WOMO-Standplatzes schließen sich nicht aus und sind bundesweit zu beobachten.

Das Landschaftsbild wird sich insofern verändern, als der gesamte Geltungsbereich nahezu vollständig eingegrünt wird und darüber hinaus auch zwischen den verschiedenen angrenzenden Nutzungen Pflanzstreifen festgesetzt sind. Damit wird sowohl eine Eingrünung des Ortsrandes als auch eine Abschirmung der Nutzungen untereinander erreicht. Dennoch können Gebäude über die es Eingrünungen hinausragen und das Ortsbild verändern.

Zum Schutz des Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu deren Gestaltung. Damit kann die Wirkung auf das Landschaftsbild auch im unbelaubten Zustand der Bäume auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden aufgrund der geplanten Maßnahmen und aufgrund der relativ geringen Größe des Gebietes als mittel bewertet. Die Freie Einsehbarkeit der Flächen ist nur von Westen, Südwesten gegeben.

### **Schutzgut Mensch**

Potentielle Beeinträchtigungen für den Menschen können durch Lärm- der Schadstoffemissionen entstehen.

In Bezug auf Lärmemissionen werden durch das Planvorhaben zusätzliche Fahrzeugverkehre verursacht. Das sind zum einen Verkehre, die durch die Gewerbebetriebe entstehen, zum anderen werden in der Saison auch Fahrzeugbewegungen von und zum Wohnmobilstellplatz erfolgen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „In der Werraue“ vorgesehen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich laut Flächennutzungsplan südlich des Friedhofs, sodass davon auszugehen ist, dass Wohnnutzungen nicht durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr beeinträchtigt werden.

Im Zusammenhang mit der Betriebserweiterung der Fa. Wandt, im südlichen Gewerbegebiet kann gesagt werden, dass keine betriebsbedingten Schadstoffe verursacht werden.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, liegt es im Rahmen der Grundstücksvermarktung in der Hand der Stadt Wanfried, auch für das nördliche Gewerbegebiet Betriebe auszuwählen, die keine oder nur geringe Schadstoffmengen produzieren.

Mit der geplanten Nutzung des Gebietes sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu befürchten. Die Erholungsfunktion wird sich durch die geplanten Freizeiteinrichtungen verbessern.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen werden daher als gering bewertet.



## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da im Zuge der Errichtung des Firmengebäudes der Fa. Wandt im Jahr 2019 (Flurstück 104/19) eine denkmalschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden musste, hat die Stadt Wanfried im Vorfeld der Planungen für den vorliegenden Bebauungsplan beim Landesamt für Denkmalpflege in Marburg eine Anfrage für eine Vorabinschätzung hinsichtlich etwaiger denkmalschutzrechtlicher Anforderungen zur Erschließung des geplanten Gewerbegebiets gestellt. Mit Schreiben vom Juli 2024 teilt die Behörde mit, dass gegen das geplante Vorhaben von bodendenkmalpflegerischer Seite keine Bedenken oder Änderungswünsche bestehen, da aus den beschriebenen Flurstücken derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler (gem. § 2 Abs. 2 HDSchG) vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben oder Knochen entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG) und in unverändertem Zustand zu belassen und in geeigneter Weise zu schützen.

Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Möglichkeit vorhandener Bodendenkmale verankert, wonach beim Auftreten eines Fundes die zuständigen Behörden zu informieren sind.

Die beiden anderen Bodendenkmale im weiteren Umfeld des Plangebietes sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Vor dem Hintergrund, dass die Baudenkmale „Altstadt“, „Schlagd“ und „Herrenhaus“ außerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern nicht zwingend zu erwarten.

## **Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen**

Auch an dieser Stelle wird noch einmal auf die Situation hingewiesen, die bereits in den Abschnitten zum Schutzgut Luft und Schutzgut Mensch dargestellt wurde. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, liegt es im Rahmen der Grundstücksvermarktung in der Hand der Stadt Wanfried, auch für das nördliche Gewerbegebiet Betriebe auszuwählen, die keine oder nur sehr geringe Schadstoffmengen produzieren. Eine Lärmbelastung ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die Straße „In der Werraue“ nicht zu befürchten.

In Bezug auf sonstige Belästigungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen wonach für die Außenbeleuchtung die Helligkeit und die Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Durch eine Beschränkung der Lichtstandhöhe sowie eine entsprechende Abschirmung und Montage der Leuchten kann eine gezielte Ausleuchtung und eine vermeidbare Lichtverschmutzung erreicht werden.

Besondere Belästigungen durch Schadstoffe, Lärm, Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Planvorhaben und ausgehen könnten, werden derzeit nicht gesehen.

## **Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung**

Die Entsorgung des Abfalls, der im Plangebiet entsteht, erfolgt über den Werra-Meißner-Kreis.



Für die sachgerechte Entsorgung des Abfalls, der in den Gewerbegebieten entsteht, sind die jeweiligen Firmen verantwortlich. Abfallrechtliche Gesetze und Verordnungen sind jeweils vom Verursacher zu beachten und entsprechend einzuhalten. Derzeit ist nichts über die Notwendigkeit der Entsorgung problematischer Abfälle bekannt.

Für die Entsorgung des Abfalls aus den touristisch genutzten Bereichen wie Wohnmobilstellplatz und Pumptrack-Anlage ist der jeweilige Betreiber verantwortlich, die Entsorgung erfolgt ebenfalls über den Werra-Meißner Kreis.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle nicht entstehen.

### **Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Im Zuge des Planvorhabens sollen dem größten Teil des Gebietes Flächen für eine gewerbliche Bebauung vorbereitet werden. Gewerbegebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, errichten ihre Gebäude nach den neuesten Regeln der Technik. Dies gilt insbesondere für technische Vorkehrungen zum Emissionsschutz und die Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen zum Brandschutz.

Mit dem festgesetzten Verzicht auf fossile Energieträger kann die Entstehung von Treibhausgasen reduziert werden, was insgesamt der menschlichen Gesundheit dient.

Mit der Ausweisung von Flächen, die das touristische Angebot stärken, werden Bereiche geschaffen, die der Erholung dienen und damit die menschliche Gesundheit fördern.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe verursacht werden.

### **Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme**

Mit den Ausarbeitungen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die Inhalte mehrerer, bereits rechtskräftiger Bebauungspläne überdacht und neu geordnet. In einem Bebauungsplan (Nr. 25 „Eschweger Straße West“) festgesetzte Kompensationsmaßnahmen, wurden in den zurückliegenden Jahren nicht durchgeführt, weil der zugeordnete Eingriff durch gewerbliche Bebauung nie verwirklicht wurde. Da wegen fehlender Flächenverfügbarkeit auch zukünftig die Entwicklung eines Gewerbegebietes westlich des Friedhofs nicht möglich scheint, soll nun der betreffende Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25 werden vollständig überplant.



Ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 46 „Eschweger Straße West IV“) wird durch das Planvorhaben vollständig überplant. Umweltrelevante Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan fließen in die Festsetzungen des vorliegenden Planes ein.

Weitere Planungsabsichten im Betrachtungsraum sind den Verfassern nicht bekannt.

### **Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels**

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung
- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse
- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit dem Planvorhaben wird im Geltungsbereich eine zusätzliche Versiegelung möglich. Das Plangebiet ist in Richtung Werra leicht geneigt. Ein Zufluss von Kaltluft ist durch die Nähe weiterer versiegelte Flächen und die Barrierewirkung durch die Bundesstraße kaum gegeben.

Mit Festsetzungen zur umfangreichen Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird die entstehende Hitzebelastung durch Versiegelung minimiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Im südwestlichen Bereich ist das Risiko einer Überflutung mit einer mittleren bis geringen Wahrscheinlichkeit gegeben. Aufgrund dieser Situation wurde im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit gegeben, das Gelände im Bereich der Gewerbegebiete anzuheben, um Sachschäden zu vermeiden. Aufgrund der Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes werden keine nachhaltigen Beeinflussungen des Retentionsraums gesehen.

Bezüglich des Trinkwasserbedarfs kann derzeit keine klare Aussage getroffen werden. Im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung obliegt die Überprüfung, ob ein interessierter Betrieb ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann, bei der Stadt. Der bereits im Plangebiet wirtschaftende Betrieb, für den eine Erweiterung vorgesehen ist, benötigt keine außergewöhnlich hohen Trinkwassermengen.

Grundsätzlich steht es den jeweiligen Grundstücksbesitzern frei, den Brauchwasserbedarf über den Einbau von privaten Zisternen zu decken.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion aus den umliegenden Flächen nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da die Flächen bereits zum großen Teil durch Bebauung in Anspruch genommen sind. Unversiegelte Bereiche sind dauerhaft begrünt und unterliegen nicht der Erosion.



Eine Gefahr durch Bodenerosion innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht gesehen, da die Flächen im Planbereich zukünftig entweder versiegelt sein werden oder durch festgesetzte Anpflanzungen dauerhaft begrünt sein werden.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes müssen Zäune einen gewissen Bodenabstand aufweisen, damit sie kein Wanderhindernis für Kleintiere darstellen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

### **Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

## **9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen**

### **9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Um die Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, die sich gleichzeitig auf mehrere natürliche Schutzgüter auswirken.

- Standortwahl auf Flächen mit guter Möglichkeit der Erschließung, die zumeist gering strukturiert sind (Fläche)
- Beschränkung der Höhen und Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Beschränkung der überbaubaren Flächen durch GRZ (Fläche, Boden, Wasser)
- Beschränkung der völlig versiegelten Flächen auf ein Minimum (Boden, Wasser)
- Rückhalt des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken, gedrosselte Ableitung in die Werra (Boden, Wasser)
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen, standortgerechten Gehölzpflanzungen (Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima)
- Schutz und Erhalt von Altbaumbestand (Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild)
- Sicherung und Wiedereinbau von Oberboden auf den Grundstücken (Boden, Wasser)
- Verzicht auf fossile Brennstoffe (Klima, Mensch)
- Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Klima, Mensch)
- Maßnahmen zur Begrenzung von Lichtverschmutzung (Mensch, Tiere, Pflanzen)
- Verwendung von insektenschonenden Leuchten, Einbau von Zäunen mit Bodenfreiheit (Tiere)



### **9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen**

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich.

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV 2018), durchgeführt.

Zur Ermittlung der in der Biotopwertbilanz betrachteten Fläche wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.5.1 verwiesen. Die Flächengröße und deren Charakter ist dem Bestandsplan im Anhang 3 zu entnehmen. Die Fläche hat eine Größe von 2,29 ha.

Laut Biotopwertermittlung entsteht innerhalb des Geltungsbereiches ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von 242.477 BWP.

In den vorausgegangenen Kapiteln wird dargelegt, dass sich voraussichtlich durch das Planvorhaben vor allem Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ergeben werden.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sollen entlang aller Nutzungsgrenzen Anpflanzungen durchgeführt werden, die eine Einbindung in die Landschaft verstärkt. Beeinträchtigungen des Bodens bzw. der vollständige Verlust der Bodenfunktionen soll durch die geplante Verlagerung des hochwertigen Oberbodens auf geeignete Flächen mit geringeren Bodenwerten kompensiert werden. Alle notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen werden bis zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ausgearbeitet und verbindlich zugeordnet.

### **9.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried sind zwischen der Bundesstraße B 249, der Eschweyer Straße und dem nördlichen Rand der Kernstadt größere, zusammenhängende gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Hier, in der Flur „Unterm Illingsberge“ befinden sich jedoch Bodendenkmale. Die Flächen sind aufgrund weiterer Untersuchungen zum Denkmalschutz kurzfristig nicht verfügbar.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt nach alternativen Lösungen gesucht.

Mit ihrer topografischen Lage in der Werraue, eingebettet in das Tal zwischen den Werrahöhen und der Asbachhöhe, begrenzt durch den Fluss, mit seinen Überschwemmungsgebieten und die Bundesstraße ergeben sich für Wanfried kaum Alternativen für eine bauliche Entwicklung.

Einer der entscheidenden Gründe für die Wahl des aktuellen Standortes war die Tatsache, dass die Stadt Wanfried im Betrachtungsraum bereits seit über 25 Jahren bestrebt ist, ein Gewerbegebiet zu etablieren. Eine Erschließungsstraße, welche die Verbindung zur Eschweyer Straße und damit zur B 249 herstellt, ist seit längerer Zeit größtenteils fertiggestellt. Außerdem möchte sich ein bestehender Betrieb am Standort erweitern, um wirtschaftlich arbeiten zu können.



Realistische Alternativen, bei denen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geringer zu bewerten sind als im aktuellen Planverfahren, bestehen im Gemeindegebiet von Wanfried nicht.

### **9.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einem Teil der Flächen Gewerbegebiete für nicht erheblich belästigende Betriebe ausgewiesen werden. Bei Errichtung und Betrieb gewerblicher Betriebe müssen alle technischen Normen und notwendigen Sicherheitsvorkehrungen beachtet werden, um Unfälle zu vermeiden. Aus diesem Grund muss nicht mit erheblichen Umweltfolgen gerechnet werden.

Einrichtungen für die Erholung, wie der geplante Wohnmobilstellplatz und die Pumptrack-Anlage, stellen keine Nutzungen dar, die schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen.

### **9.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen, Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Nordhessen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Hessen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Außerdem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, bei welcher die Vegetationsbestände auf den Flächen erfasst wurden.

Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen den Verfassern nicht vor.

### **9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Über die Bauantragsverfahren, die bei der Kommunalverwaltung eingehen, wird das Maß der baulichen Nutzung kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und des tatsächlichen Bestandes, insbesondere der Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

### **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.



Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Voraussetzung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig das touristische Angebot der Stadt Wanfried zu verbessern. Außerdem sollen Teilflächen eines Bebauungsplanes aufgehoben werden, weil sich trotz intensiver Bemühungen der Stadt Wanfried die Ziele der früheren Planung im betreffenden Bereich nicht durchsetzen ließen.

Auf den neu überplanten Grundstücken sollen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, gewerbliche Baugebiete entwickelt werden. In Richtung Werra ist die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes beabsichtigt, der einerseits einen Ersatz für den vorhandenen Wohnmobilstellplatz bieten soll, der aktuell im Bereich zwischen Friedhof und Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Gleichzeitig können in deutlich attraktiverer Lage zusätzliche Wohnmobilstellplätze angeboten werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt auch für jüngere Erholungssuchende das Freizeitangebot zu verbessern und plant im südlichen Teil des Bebauungsplanes die Anordnung eines Pumptracks. Dabei handelt es sich um eine künstlich angelegte, stark wellige Mountainbikestrecke, die unter Nutzung des Geländeprofiles und Körperinsatz befahren wird, ohne die Pedale zu treten.

Eine Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen soll über eine Verlängerung der Straße „In der Werraue“ gewährleistet werden. Der Pumptrack ist über einen vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden erreichbar.

Die möglichen Gebäude sollen sich 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 die entsprechenden Festsetzungen zur Eingrünung bei, die auch die anderen Nutzungen in die Landschaft einbinden.

Mit textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Nutzungen sowie zur Eingrünung in den Randbereichen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, hier insbesondere in das Landschaftsbild und in den Boden auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der Lage im Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes wird für Teilbereiche im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Geländeauffüllung festgesetzt, um Hochwasserschäden zu vermeiden.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG, die Nutzungen werden als städtebaulich verträglich beschrieben. Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.



---

Mit dem Bebauungsplan Nr.48 „Zwischen dem ersten und zweiten Graben“ können grundsätzlich Veränderungen der Umweltsituation verbunden sein. Durch Versiegelung des Bodens sind vor allem die Schutzgüter Wasser und Boden sowie das Landschaftsbild betroffen. Für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf externen Flächen ausgeglichen werden sollen.

Es stehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen zur Verfügung, da das Plangebiet durch die Lage wichtige Voraussetzungen erfüllt und sich deshalb besonders eignet.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der noch zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.



## **9.11 Quellenangaben zum Umweltbericht**

### Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried (1999)
- Geoportal-Hessen (2019): [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)  
Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen,
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): HALM-viewer Hessen, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasser-wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): <https://www.hlnug.de>, HWRM-Viewer, Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Wiesbaden
- Regierungspräsidium Kassel (2010): Regionalplan Nordhessen 2009
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Alle einschlägigen Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht

### Literatur

Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.



## Anhang I

### Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -*Juglans regia* in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

#### Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

#### Bäume II. Ordnung (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laev. Pauls Sc.</i>	Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

#### Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m<sup>2</sup>, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

#### Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

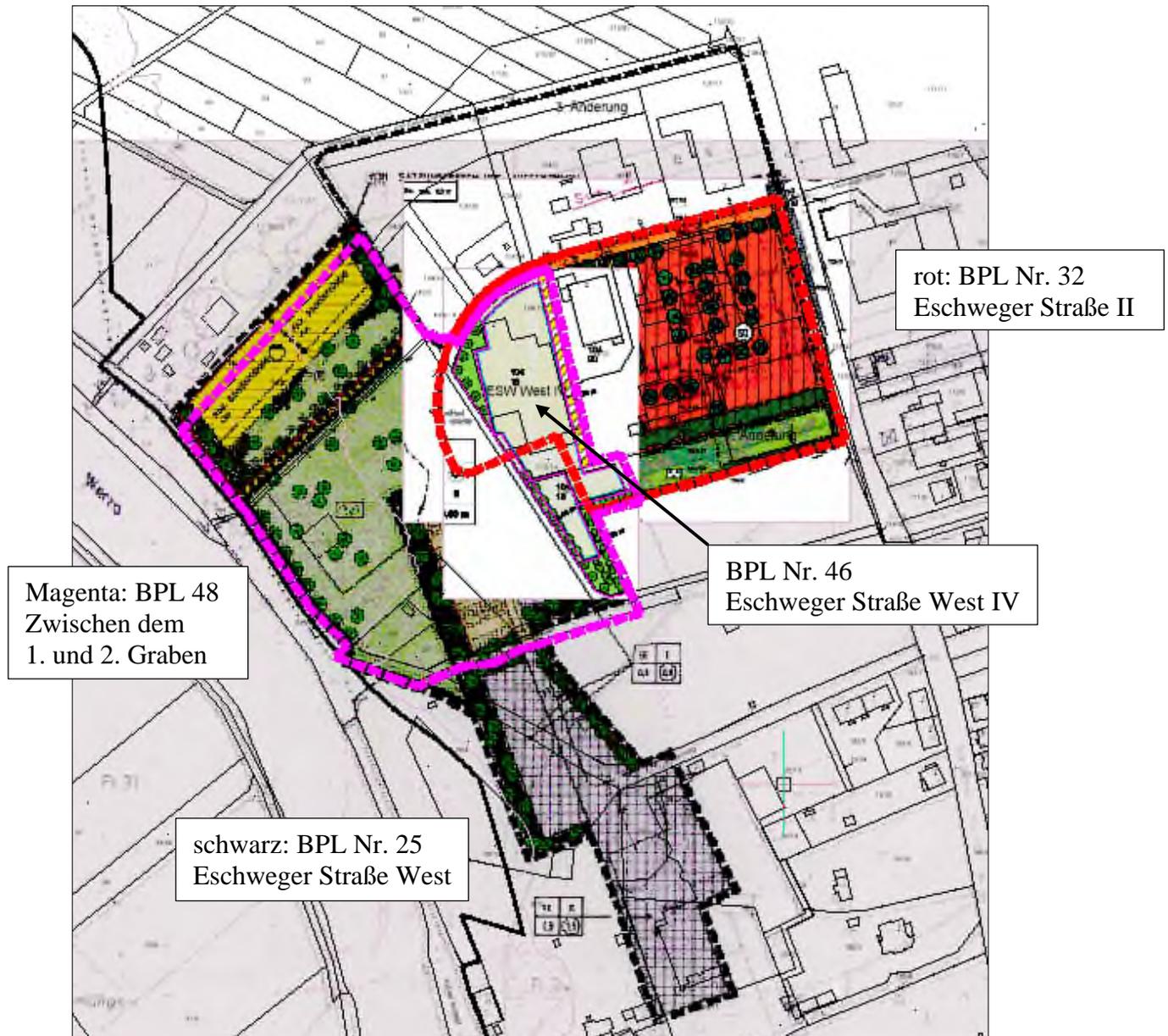
#### Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> (K)	Efeu	<i>Hedera helix</i>
Immergr. Geißbl.	<i>Lonicera henry</i> (K)	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i> (K)
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterwein (K)	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i> (K)	Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophy.</i> (K)
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclym.</i> (K)	Waldrebe	<i>Clematis montana rub.</i> (K)
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		



## Anhang II

### Darstellung der Überschneidung der rechtskräftigen Bebauungspläne und Lage des Geltungsbereichs des aktuellen Planes (Magenta)





### Anhang III

### Bestandsplan





## Anhang IV

### Biotopwertbilanz nach KV-Hessen 2018

Blatt Nr. 1 | **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 13 HeNatG und KV Hessen vom 26.10.2018**

Stadt Wanfried, Bebauungsplan Nr. 48 "Zwischen dem ersten und zweiten Graben" - Eingriffsbewertung																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher			vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus- Bew	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10					
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.											
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																
1	11.191	Acker, intensiv				16	20.555				328.880		0		328.880	
2	10.520	Pflasterflächen				3	67				201		0		201	
3	10.530	Schotterflächen				6	690				4.140		0		4.140	
4	10.715	Dachfläche m. Versickerung				6	102				612		0		612	
5	2.700 B	durch Verbuschung degenerierte Standorte				27	2.796				75.492		0		75.492	
6	9.151	artenarme Feldsäume				29	739				21.431		0		21.431	
7	4.110	3 Einzelbäume (Kr. Ø 15 bzw. 18 m)				34	75				2.550		0		2.550	
		Flächenkorrektur Bäume					-75									
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																
1	10.510	überbaute Flächen GE, GRZ 0,8				3			12.995		0		38.985		-38.985	
2	10.510	überbaute Flächen Bereich Grünanlage (Pumptrack)				3			650		0		1.950		-1.950	
3	11.221	strukturarme Grünanlagen in GE und Grünanlage				14			4.600		0		64.400		-64.400	
4	10.520	Straßen und Pflasterwege				3			1.955		0		5.865		-5.865	
5	10.530	wasserdurchlässige Flächen, Sondergebiet				6			2.450		0		14.700		-14.700	
6	2.400	Neuanlage Feldgehölz				27			2.299		0		62.073		-62.073	
7	4.110	3 Einzelbäume (Kr. Ø 15 bzw. 18 m)				34			75		0		2.550		-2.550	
8	4.110	9 festges. Einzelbäume (StU 12/14 → 1 qm pro Stck.)				34			9		0		306		-306	
		Flächenkorrektur Bäume							-84							
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>							24.949	0	24.949	0	433.306	0	190.829	0	242.477	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr )																
Summe																
<b>242.477</b>																
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO										Kostenindex KI		<b>0,40 EUR</b>				
										+reg. Bodenwertant.		<b>0,11</b>				
Gertenbach, den 14.02.2025, Dipl. Ing. A. Wicke										=KI+rBwa		<b>0,51 EUR</b>		<b>123.663,27</b>		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														EURO Ersatzgeld		