



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum

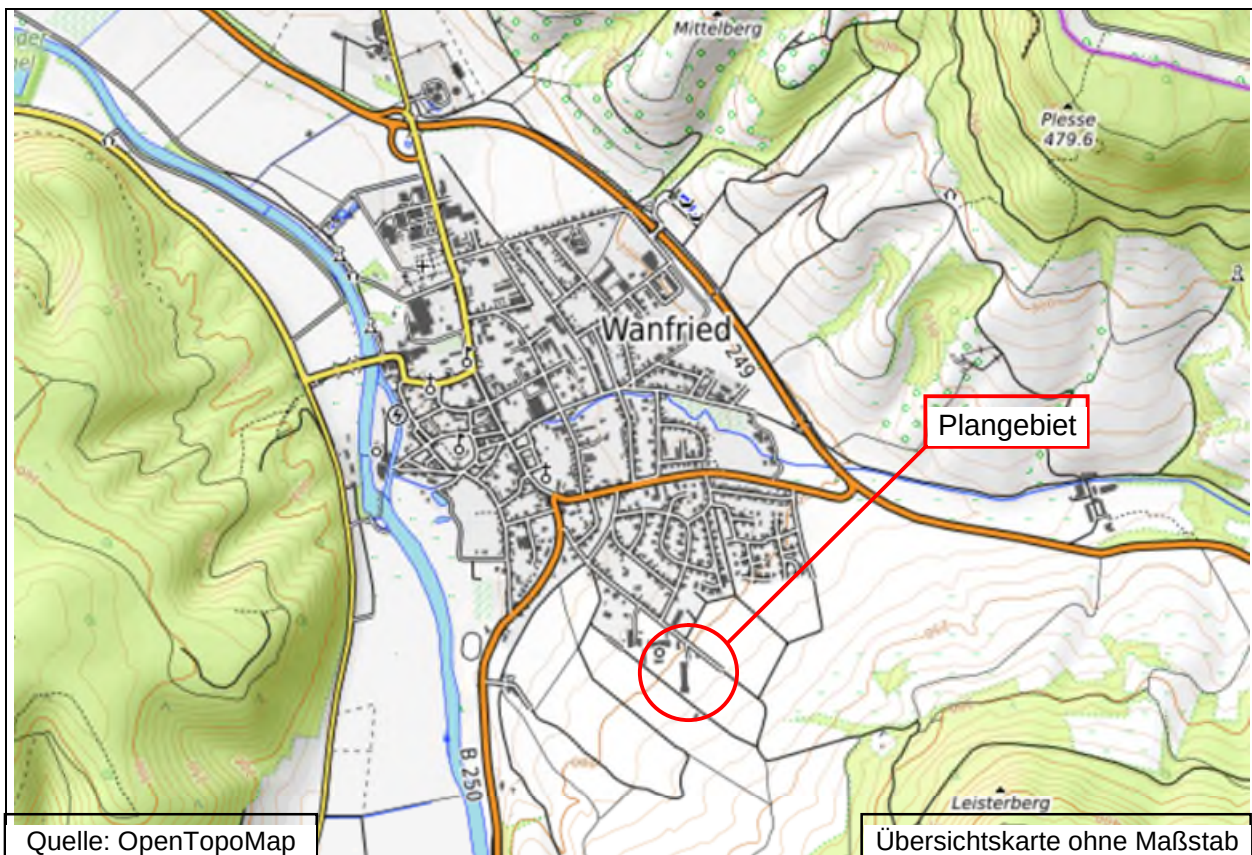
Bebauungsplan Nr. 50 „Celler Straße“, Gemarkung Wanfried

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Wanfried

Mai 2026

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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



Quelle: OpenTopoMap

Übersichtskarte ohne Maßstab



Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Veranlassung der Planung	2
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	3
4	Zweck und Ziele der Planung	8
5	Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke	9
5.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
5.4	Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
5.5	Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen	11
5.5.1	Eingriffsregelung.....	11
5.6	Erschließung.....	12
5.6.1	Verkehrserschließung.....	12
5.6.2	Ver- und Entsorgung	13
5.7	Flächenbilanz	14
6	Bodenordnung	14
7	Kosten.....	14
8	Hinweise	14
8.1	Denkmalschutz	14
8.2	Altlasten / Bodenschutz.....	15
8.3	Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG	15
9	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	16
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	16
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.	17
9.3	Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich</i>	



	<i>beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme	21
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	32
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	37
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	37
9.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen	38
9.6	Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl.....	39
9.7	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	39
9.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
9.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	40
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40
9.11	Quellenangaben zum Umweltbericht	42

Anhang

- I** Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II** Bestandsplan
- III** Biotopwertbilanz gem. 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. 4.042 Einwohner (Stand: 01.06.2025). 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. 50 „Celler Straße“ betrifft ein Grundstück am südöstlichen Rand der Kernstadt, südlich der Celler Straße, in einem Gewerbegebiet.



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

Auf den Flächen und den Nachbargrundstücken hat bis zum Jahr 2004 eine Strick- und Wirkwarenfabrik gewirtschaftet. Auf dem betreffenden Grundstück ist ein Gebäude der ehemaligen Fabrik vorhanden und wird aktuell durch verschiedene Firmen mit Lager, Verpackung und Büro genutzt.

Mit dem Planvorhaben wird ein Grundstück überplant, für welches zwar kein Bebauungsplan besteht, was jedoch seit vielen Jahrzehnten im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken gewerblich genutzt wurde.



Der **Geltungsbereich überplanten Flächen** umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 26, das Flurstück 20/2 ganz und teilweise die Straßenparzelle Flurstück 156/13. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,42 ha.

2 Veranlassung der Planung

Das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Bode ist aufgrund der historischen Nutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried auf den südöstlichen Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nordwestlichste Teilfläche, Galatron GmbH, ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan zur Konkretisierung der städtebaulichen Nutzung gibt es für die gesamten Flächen bisher nicht. Die Flächen können im Bestand genutzt werden, Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen müssen entsprechend beantragt werden und sind zunächst nur im Bestand zulässig.

Das östlichste Grundstück, 20/2, verfügt neben bebauten Flächen auch über weitere Freiflächen in einer Größe von ca. 1,3 ha. Eine Bauvoranfrage des Eigentümers wurde von der Kreisbauverwaltung mit der Aussage abgelehnt, dass es sich um einen unbeplanten Außenbereich handelt, der Flächennutzungsplan sei keine ausreichende Grundlage, um eine weitere Bebauung mittels Bauantrag genehmigen zu können.

Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer des Flurstücks 20/2 die Aufstellung von Bauleitplanungen beantragt, um die Flächen zukünftig städtebaulich zu gestalten und wirtschaftlich verwerten zu können, zumal das gesamte Grundstück bereits in der Grundsteuer als Gewerbegrundstück veranlagt wird.

Planungsrechtlich wäre der Flächennutzungsplan zu ändern und ein konkretisierender Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebaulich ist vor dem Hintergrund der Lage der Flächen, umgeben von den Wohngebieten der Celler Straße, insgesamt eine städtebauliche Entwicklung einer gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten sinnvoll, eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Nutzungen in der Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich nur unter Auflagen denkbar. Die Nachbarn der ehemaligen Fa. Bode wurden im Auftrag des Magistrates in Bezug auf eine Planungsbeteiligung befragt, sehen aber aktuell keine Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Anpassung. Daher befasst sich die beantragte Planung nur mit den südöstlichen Flächen.

Seitens des Grundstückseigentümers soll das bestehende Büro- und Produktionsgebäude weiterhin entsprechend genutzt werden. Für die städtebaulichen Entwicklungen der jetzigen Freiflächen liegen Projektanfragen für Wohnen und im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzungen vor. Aktuell konnte aufgrund des planungsrechtlichen Status Quo keine weitere Planung verfolgt werden. Nach Aufstellung der Bauleitplanungen soll in Abhängigkeit der möglichen wirtschaftlichen Verwertungen entsprechende städtebaulich verträgliche Ideen entwickelt werden.

Da die Planungsabsichten nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen, ist für den Teilbereich auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der geplanten



12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 50 „Celler Straße“ sind deckungsgleich. 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 Vorranggebiet Siedlung und Gewerbe Bestand. Außerdem grenzt der Geltungsbereich an ein 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 geprägt. Kaltluft, die auf den angrenzenden, leicht geneigten Ackerflächen, entsteht, kann nicht ungehindert in Richtung Werra abfließen. Die mögliche Aufheizung durch neue Flächenversiegelungen im Bereich des Plangebietes werden durch umfangreiche Anpflanzungen minimiert.

Im **Entwurf zur Offenlage des Regionalplanes Nordosthessen aus dem Jahr 2024**, der noch keine Rechtskraft besitzt, sind die Flächen südlich der Celler Straße als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, somit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50. Die Flächen einschließlich weiterem Umfeld sind außerdem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Unmittelbar im Osten grenzt ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz an, im Süden grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an. Nördlich der Celler Straße sieht der Entwurf zum Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Planung vor.

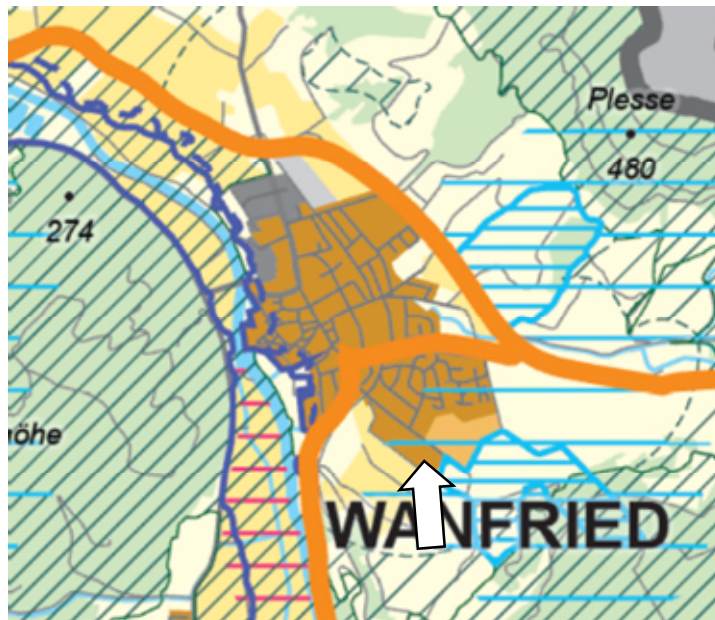


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Nordosthessen 2024, Lage GB (Pfeil)

Aufgrund der Rechtslage werden diese Informationen nur nachrichtlich aufgenommen.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet in der Bestandskarte als unbewaldeten Raumtyp mit mäßiger Strukturvielfalt, der ackerbaulich geprägt ist.

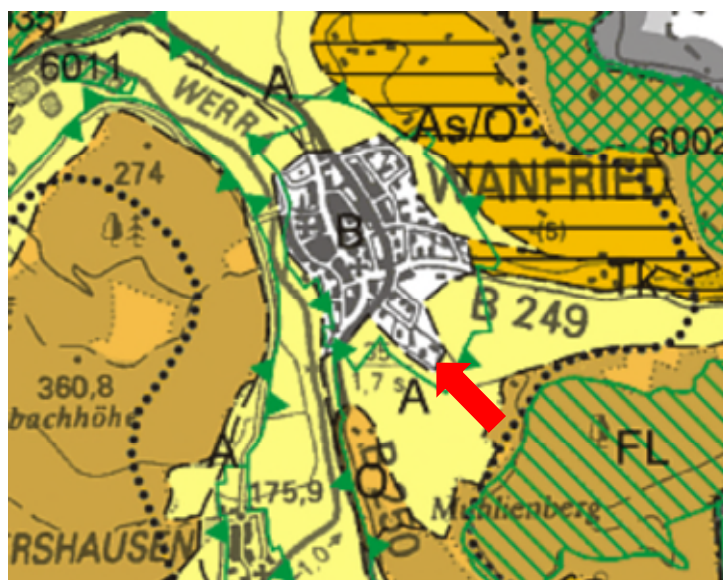


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen, Bestandskarte

Im Süden und im Osten liegt die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Das LSG ist zwischenzeitlich aufgehoben. Verbleibt das LSG Auenverbund Werra, welches entfernt in der Werraau liegt.

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



Abbildung 5: LRP Nordhessen, Entwicklungskarte

Der Betrachtungsraum befindet sich nicht in einem avifaunistisch bedeutsamen Gebiet. Das in dieser Hinsicht bedeutsame Gebiet liegt weiter westlich. Es handelt sich um die Werraue von Heldra bis Blickershausen, 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 gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nördlich grenzen, jenseits der Celler Straße, Mischbauflächen und Wohnbauflächen an. Östlich und südlich grenzen unmittelbar Flächen für die Landwirtschaft an. Auf dem Gelände befindet sich eine Umformstation. In der Parzelle der Celler Straße sind zwei Hauptversorgungsleitungen dargestellt, nämlich eine Trinkwasserleitung sowie eine 30-Kv Stromleitung.

Die Celler Straße ist darüber hinaus als Wanderweg benannt.

Südlich befindet sich laut Flächennutzungsplan ein Kleingarten.



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 gemischte Bauflächen 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 (lila).

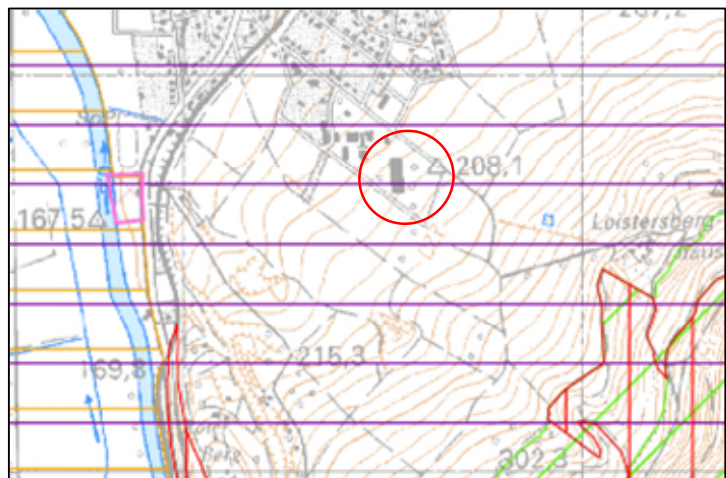


Abbildung 7: Schutzgebiete mit Lage GB (Quelle: Natureg Viewer)

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Werra“ (gelb) ist weiter westlich des Plangebietes, mehr als 560 m entfernt, ausgewiesen.

Ebenfalls an der Werra befindet sich das Naturdenkmal „29 Linden“ (rosa).

Das FFH-Gebiet „Werra und Wehretal“ (grün) sowie das Naturschutzgebiet „Wälder um Wanfried“ (rot) umgreifen Wanfried im Süden und liegen alle in einer Entfernung von mindestens 450 m zum Plangebiet.

Weitere gesetzlich geschützten Biotope sind im Natureg Viewer Hessen für den Betrachtungsraum und die nähere Umgebung nicht dargestellt.

Bei der Biotopkartierung Hessen wurden im Jahr 2002 südöstlich des Geltungsbereiches „Ge-
hölze südöstlich von Wanfried“ kartiert.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind laut Natureg Viewer keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen hinterlegt.



Wasserrechtliche Vorgaben

Die Flächen liegen nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch ist kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

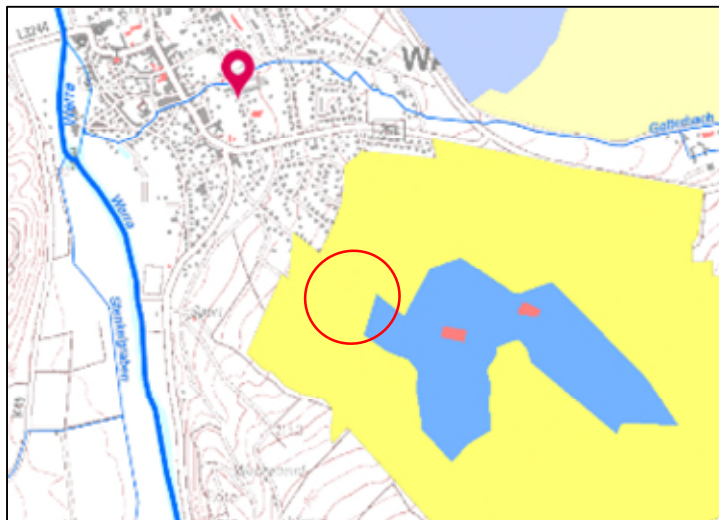


Abbildung 8: Trinkwasserschutzgebiet mit Lage GB (Quelle: geoportal Hessen)

Laut geoportal Hessen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt dabei insgesamt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Leistersberg. Die Zone II dieses o.g. Schutzgebietes grenzt im Osten unmittelbar an das beplante Grundstück.

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nachbarbebauungspläne

Sowohl für die aktuell beplanten Grundstücke als auch für die benachbarten Flächen bestehen aktuell keine Bebauungspläne. Die Firmengründung der dort viele Jahrzehnte wirtschaftenden Strickwarenfabrik erfolgte bereits im Jahr 1948. Die immer noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen Strickwarenfabrik wurden sehr wahrscheinlich lange vor der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanfried errichtet.

Bauleitplanverfahren

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried 27.06.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Celler Straße“, 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem o.g. Bebauungsplan ist.

Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.



4 Zweck und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, weitestgehend erschlossene Flächen in die Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen und bebaute Flächen zukunftsfähig städtebaulich zu entwickeln.

Im Umfeld der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sollen weitere Gebäude entstehen können, die für eine gemischte bauliche Nutzung angeboten werden können. Unter Berücksichtigung des gut entwickelten, teilweise schon relativ alten Baumbestandes sowie der anstehenden Topografie, könnten im westlichen Bereich höhere Gebäude und im östlichen Bereich etwas niedrigere Gebäude entstehen.

Eine Erreichbarkeit und die Erschließung möglicher neuer Gebäude soll über eine Verlängerung der „Celler Straße“ bzw. durch eine interne Erschließung gewährleistet werden.

Um eine gute städtebauliche Integration möglicher Neubauten in der ländlich geprägten Region von Wanfried zu erreichen, sollen sich die möglichen Gebäude in Höhe und Ausprägung an die umgebende Bebauung am Ortsrand der Stadt anpassen. Dazu tragen auch die entsprechenden Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und zur Eingrünung bei.

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 erforderliches Minimum reduziert werden.

5 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

Es wird ein allgemeingültiger Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der sowohl die mögliche Ausnutzung der Flächen als auch die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung berücksichtigt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf den Flächen im Plangebiet werden als **Art der baulichen Nutzung** zwei Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind in beiden Bereichen des Mischgebietes zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Aufgrund der Lage am Stadtrand von Wanfried sind die allgemein zulässigen Nutzungen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.



Ausnahmsweise kann der zentrenrelevante Einzelhandel für in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellte, reparierte oder weiterverarbeitete Produkte zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf dann nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird im Mischgebiet durch die zulässige Grundfläche (0,6), die zulässige Geschossflächenzahl (1,2/1,5) die Zahl der Vollgeschosse (II/III) und die Traufhöhe (TH = 10,0 m) oder Firsthöhe (FH = 10 m) festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden gilt eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante Attika von 10,0 m. Um eine Eindeutigkeit zu erhalten, wird als Bezugsebene für die Festsetzung der Traufhöhe und der Attika die bergseitige Oberkante des natürlich anstehenden Geländes festgelegt. Die festgesetzte Traufhöhe wird bei dem jeweiligen Gebäude als Schnittlinie der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Dachaufbauten wie Lüftungsrohe, Aufzüge oder Solaranlagen o.ä. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis 2,5 m überschreiten.

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.

5.2 Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit entsprechenden Abständen, Gebäudelängen dürfen jedoch die 50 m Länge überschreiten. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind dabei in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach HBO zulässig. Mit dieser Festsetzung wird einerseits die Länge des bestehenden Gebäudes (ca. 90 m) im Bereich des MI 1 berücksichtigt und andererseits ähnliche Strukturen für die Flächen im Bereich des MI 2 ermöglicht.

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Verbindung mit Wohngebäuden dürfen Garagen, Carports und Stellplätze auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht innerhalb der Flächen für Anpflanzungen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen für Anpflanzungen zulässig.

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 Stadtrand und damit am Übergang zur freien Landschaft bei gleichzeitig nach Südosten ansteigender Topografie, besteht in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Einrichtungen eine besondere Verantwortung. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan nachfolgende gestalterische Festsetzungen getroffen.



Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit Dachneigungen von 0° - 45° zu gestalten. Die Dacheindeckung hat mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbigen Materialien zu erfolgen. Zementgraue Materialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung sind von § 37 HeNatG abgeleitet und darauf bezogen: Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig. Großflächige, transparente und/oder verspiegelte Glasfassaden sind i.V.m. § 37 HeNatG unzulässig.

Außenwände von Gebäuden, deren Fenster- bzw. Torabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Kletterhilfen können auch einzeln stehen und bis 1,0 m von der Fassade abgerückt werden.

Damit soll den Forderungen des Vogelschutzes nachgekommen werden und Vogelschlag an großen Fassaden vermieden werden.

Abweichungen von den Festsetzungen der Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung sind ausschließlich nur zulässig, wenn die Verwendung von energiesparenden Bautechniken, wie z.B. Solar-Kollektoren, Grasdächern, Wintergärten, Glasfassaden für eine passive Solonnenenergienutzung usw., dies erfordert.

Ebenfalls aus Gründen des Landschaftsbildes sollen Werbeanlagen von der freien Landschaft aus nicht sichtbar sein. Sie müssen sich in Farbgebung und Gestaltung an die Gebäude anpassen. Die Traufhöhe darf durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden. Leuchtwerbung, Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Im Sinne des Klimaschutzes soll die Nutzung von Solarenergie gestärkt werden. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 50 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist. Die Errichtung von Freiflächenanlagen als einziger Nutzungszweck ist jedoch unzulässig.

Zur Förderung der Biodiversität sind die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sowie Wiesen-/Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In Grünflächen mit Pflanzbindungen sind, zum Schutz vorhandener Anpflanzungen, Werbeanlagen, auch solche die keiner Baugenehmigung bedürfen, nicht zulässig.

Um Oberflächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten, sind private Wegflächen und Stellplätze, soweit dies funktional und wasserrechtlich möglich ist, mit breitfugigem Pflaster, Rasenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.



5.4 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen

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 zu verwenden sind. Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann. Die Höhe der Lichtstände wird dazu auf eine Höhe von max. 4,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände, begrenzt. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.5 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

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.

Das beplante Grundstück ist an allen Seiten von Baum- und Gehölzbestand unterschiedlichen Entwicklungszustandes eingefasst. Diese Bestände werden durch Festsetzungen zum Erhalt und Neuanpflanzen von Bäumen und von Sträuchern langfristig gesichert. Die auf dem Grundstück vorhandenen Neuanpflanzungen erfüllen bereits im jungen Entwicklungsstadium gewisse Lebensraumfunktionen und können vor einer geplanten Überbauung noch gut verpflanzt werden. Daher wurde eine Festsetzung getroffen, wonach bestehende junge Bäume bis zu einem Stammumfang von 0,25 m, die außerhalb der Flächen zum Erhalt stehen, im Falle der Flächeninanspruchnahme auf dem Grundstück umzupflanzen oder gleichartig zu ersetzen sind.

Die nördliche Anpflanzungsreihe darf für zukünftig notwendige Grundstückszufahrten inkl. der bestehenden Zufahrten bis zu 3-mal in einer Breite von bis zu 8,0 m unterbrochen werden.

Mauern und tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 200 m² sind aus Gründen des Klimaschutzes, des Ortsbildes und zur Minimierung des Vogelschlages zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den in der Planzeichnung als zu erhaltenden Einzelbäumen im nördlichen Bereich des Grundstückes, handelt es sich um alte Eichen, Buchen Kastanien und Ahornbäume.

Der vorhandene Bewuchs ist zu schützen und zu erhalten. Dies gilt insbesondere in jeder Phase der Bauausführung.

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.



Aufgrund der Tatsache, dass im Geltungsbereich zwar eine Bebauung vorhanden ist, jedoch kein Bebauungsplan besteht, ergibt sich auch für die Eingriffsregelung eine besondere Situation:

Im naturschutzrechtlichen Sinne wird der aktuelle unbebaute Bestand östlich des Bestandsgebäudes als unbeplanter Außenbereich betrachtet und im Rahmen der Eingriffsregelung gem. KV bilanziert. Die Fläche, die der Eingriffsregelung zugänglich ist, ist dem Bestandsplan im Anhang II 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. Intensiv genutzte Rasenflächen werden überbaut. Gehölzbestände können für eine geplante Bebauung nicht in allen Teilen erhalten 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.

Darüber hinaus werden laut beigefügter Biotopwertberechnung (siehe Anlage III) weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bis zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen ermittelt und verbindlich zugeordnet. Zu diesem Zweck wird die Stadt Wanfried mit dem Planveranlasser einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits in der aktuellen Situation über die „Celler Straße“. Vom Plangebiet trifft man nach etwa 600 m auf die B 250 – Wanfried - Treffurt trifft. Richtung Osten gelangt man auf die B 249, Umgehungsstraße von Wanfried Richtung Kreisstadt Eschwege oder Mühlhausen (Thüringen).

Mit einer geplanten Verlängerung der „Celler Straße“ wird die mögliche Erschließung insbesondere des östlichen Bereiches des Geltungsbereiches von außen ermöglicht. Eine weitere Erschließung kann aber auch grundstückintern erfolgen. Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt, um die gleiche Straßenbreite anzuordnen, wie im bestehenden Straßenabschnitt. Die Gestaltung des neuen Straßenabschnittes bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.



Im Zuge der Planungen der inneren Erschließung der Flächen sind ausreichend Flächen zu berücksichtigen, die eine Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge oder Rettungsfahrzeuge gewährleisten.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet mit dem NVV (nordhessischer Verkehrsverbund) z.B. von einer Haltestelle an der Einmündung Celler Straße / Trefffurter Straße in Richtung Eschwege und in Richtung Trefffurt mit den Buslinien 170 bzw. 232 angebunden. Diese Haltestelle kann in einer Entfernung von ca. 600 m fußläufig erreicht werden.

5.6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** für das Gebiet liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen der „Celler Straße“. Es ist beabsichtigt, die technische Erschließung auch weiterhin so beizubehalten. Die Dimensionen sind an das frühere Fabrikgelände angepasst.

Laut Angaben der Stadt Wanfried verfügt das betreffende Grundstück über einen **Schmutzwasser- sowie einen Regenwasseranschluss**. Die Kapazitäten der Kläranlage sind für eine mögliche Bebauung der aktuell freien Flächen ausreichend beschrieben.

Trinkwasser steht über die vorhandenen und zu verlängernden Leitungen zur Verfügung, was auch für die **Löschwasserversorgung** gilt. Da das Plangebiet über viele Jahrzehnte gewerblich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung für den Charakter eines Gewerbegebietes mit 1.600 l/min für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden kann. Für den Charakter des geplanten Mischgebietes sind die Anforderungen an das Löschwasser mit 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden geringer. Die Werte werden bis zum Entwurf des Bebauungsplanes durch die Stadt überprüft, damit die Versorgung 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 ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
MI – Mischgebiet	22.507	0,6 überbaubar max. 13.504 m ²	18.006	92,90
Verkehrsflächen	1.693	-	1.693	6,99
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	27	-	27	0,11
Flächen für Erhalt und Anpflanzungen	3.033**	-	-	-
Summe Plangebiet	24.226		19.726	100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

** Wert geht nicht in die Bilanzierung ein

6 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans werden ggfs. bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da, mit Ausnahme der Straßenparzelle, das gesamte Grundstück im Eigentum des Planveranlassers liegt und eventuell, wenn Neuaufteilungen erfolgen sollen.

7 Kosten

Die Planung erfolgt in der Planungshoheit der Stadt Wanfried, die Planungskosten sowie Kosten für die Erschließung und naturschutzrechtliche Kompensation werden vom Vorhabenträger übernommen. Dazu wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

8 Hinweise

8.1 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 Holzzersetzungen, 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 HAlt-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, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

8.3 Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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 vorhandener Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG erfolgen.



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. 50 „Celler Straße“ betrifft ein Grundstück am südöstlichen Rand der Kernstadt, südlich der Celler Straße, in einem Gewerbegebiet.

Auf den Flächen und den Nachbargrundstücken hat bis zum Jahr 2004 eine Strick- und Wirkwarenfabrik gewirtschaftet. Auf dem betreffenden Grundstück ist ein Gebäude der ehemaligen Fabrik vorhanden und wird aktuell u.a. und wird aktuell durch verschiedene Firmen mit Lager, Verpackung und Büro genutzt.

Mit dem Planvorhaben wird ein Grundstück überplant, für welches zwar kein Bebauungsplan besteht, was jedoch seit vielen Jahrzehnten im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken gewerblich genutzt wurde.

Der Geltungsbereich überplanten Flächen umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 26 das Flurstück 20/1 ganz und teilweise die Straßenparzelle Flurstück 156/13. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,42 ha.

Ziel der Planung ist es, weitestgehend erschlossene Flächen in die Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen und bebaute Flächen zukunftsfähig städtebaulich zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der Lage der Flächen, umgeben von den Wohngebieten der Celler Straße, ist insgesamt die städtebauliche Entwicklung einer gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten sinnvoll, eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Nutzungen in der Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich nur unter Auflagen denkbar.

Seitens des Grundstückseigentümers soll das bestehende Büro- und Produktionsgebäude weiterhin entsprechend genutzt werden. Für die städtebaulichen Entwicklungen der jetzigen Freiflächen liegen Projektanfragen für Wohnen und im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzungen vor. Aktuell konnte aufgrund des planungsrechtlichen Status Quo keine weitere Planung verfolgt werden. Nach Aufstellung der Bauleitplanungen soll in Abhängigkeit der möglichen wirtschaftlichen Verwertungen entsprechende städtebaulich verträgliche Ideen entwickelt werden.

Im Umfeld der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sollen weitere Gebäude entstehen können, die für eine gemischte bauliche Nutzung angeboten werden können. Unter Berücksichtigung des gut entwickelten, teilweise schon relativ alten Baumbestandes sowie der anstehenden Topografie, könnten im westlichen Bereich höhere Gebäude und im östlichen Bereich etwas niedrigere Gebäude entstehen.

Eine Erreichbarkeit und die Erschließung möglicher neuer Gebäude soll über eine Verlängerung der „Celler Straße“ oder eine interne Erschließung gewährleistet werden.

Um eine gute städtebauliche Integration möglicher Neubauten in der ländlich geprägten Region von Wanfried zu erreichen, sollen sich die möglichen Gebäude in Höhe und Ausprägung an die



umgebende Bebauung am Ortsrand der Stadt anpassen Dazu tragen auch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Eingrünung bei.

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.

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich in keinen Hochwasserschutz- oder -abflußgebiet

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 Immissionschutz 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 Vorranggebiet Siedlung und Gewerbe Bestand. Außerdem grenzt der Geltungsbereich an ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Besondere Beeinträchtigungen der Klimafunktionen werden nicht erwartet. Die Fläche ist im Bestand durch Bebauung geprägt. Kaltluft, die auf den angrenzenden, leicht geneigten Ackerflächen, entsteht, kann nicht ungehindert in Richtung Werra abfließen. Die mögliche Aufheizung durch neue Flächenversiegelungen im Bereich des Plangebietes werden durch umfangreiche Anpflanzungen minimiert.

Im **Entwurf zur Offenlage des Regionalplanes Nordosthessen aus dem Jahr 2024**, der noch keine Rechtskraft besitzt, sind die Flächen südlich der Celler Straße als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, somit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50. Die Flächen einschließlich weiterem Umfeld sind außerdem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Unmittelbar im Osten grenzt ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz an, im Süden grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an. Nördlich der Celler Straße sieht der Entwurf zum Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Planung vor.

Aufgrund der Rechtslage werden diese Informationen nur nachrichtlich aufgenommen.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet in der Bestandskarte als unbewaldeten Raumtyp mit mäßiger Strukturvielfalt, der ackerbaulich geprägt ist.

Im Süden und im Osten liegt die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Das LSG ist zwischenzeitlich aufgehoben. Verbleibt das LSG Auenverbund Werra, welches entfernt in der Werraue liegt.

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

Der Betrachtungsraum befindet sich nicht in einem avifaunistisch bedeutsamen Gebiet. Das in dieser Hinsicht bedeutsame Gebiet liegt weiter westlich. Es handelt sich um die Werraue 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 gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



Nördlich grenzen, jenseits der Celler Straße, Mischbauflächen und Wohnbauflächen an. Östlich und südlich grenzen unmittelbar Flächen für die Landwirtschaft an. Auf dem Gelände befindet sich eine Umformstation. In der Parzelle der Celler Straße sind zwei Hauptversorgungsleitungen dargestellt, nämlich eine Trinkwasserleitung sowie eine 30-Kv Stromleitung.

Die Celler Straße ist darüber hinaus als Wanderweg benannt.

Südlich befindet sich laut Flächennutzungsplan ein Kleingarten.

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 gemischte Bauflächen 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 „Auverbund Werra“ ist weiter westlich des Plangebietes, mehr als 560 m entfernt, ausgewiesen.

Ebenfalls an der Werra befindet sich das Naturdenkmal „29 Linden“.

Das FFH-Gebiet „Werra und Wehretal“ sowie das Naturschutzgebiet „Wälder um Wanfried“ umgreifen Wanfried im Süden und liegen alle in einer Entfernung von mindestens 450 m zum Plangebiet.

Weitere gesetzlich geschützten Biotope sind im NaturegViewer Hessen für den Betrachtungsraum und die nähere Umgebung nicht dargestellt.

Bei der Biotopkartierung Hessen wurden im Jahr 2002 südöstlich des Geltungsbereiches „Gehölze südöstlich von Wanfried“ kartiert.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind laut NaturegViewer keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen hinterlegt.

Wasserrechtliche Vorgaben

Die Flächen liegen nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch ist kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

Laut geoportal Hessen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt dabei insgesamt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Leistersberg. Die Zone II dieses o.g. Schutzgebietes grenzt im Osten unmittelbar an das geplante Grundstück.



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 Klausing, Wiesbaden 1988) liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Osthessisches Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Treffurt-Wanfrieder Werratal.

Die betrachteten Flächen grenzen unmittelbar südöstlich an die Ortslage von Wanfried. Die von der Stadt her in Richtung Leistersberg leicht ansteigende Fläche wird derzeit zum Teil gewerblich genutzt und liegt auf einer NN-Höhe zwischen 203 m (im Westen) und von 217 m (im Südosten).

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 vielen Jahrzehnten als Gewerbegebiet genutzt und im Flächennutzungsplan so ausgewiesen ist. Außerdem ist die Erschließung bereits seit langem vorhanden und muss nur noch erweitert werden.

Die Bepflanzung des Grundstücks erfüllt gewisse Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, während die Scherrasenflächen nur eine untergeordnete Funktion erfüllen.

Eine Erholungsnutzung war aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschlossen. Vorhandene, z.T. relativ alte Baumbestände erfüllen jedoch eine Wohlfahrtswirkung. Die angrenzenden Wirtschaftswege werden für die ortsnahe Erholung genutzt.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Gesamtfläche von ca. 2,42 ha eine relativ große Fläche abdeckt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass davon etwa 0,54 ha bereits baulich genutzt werden, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 1,88 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 gering eingestuft.



Geologischer Untergrund, Boden

Laut BodenViewer Hessen sind die Böden des Geltungsbereiches aus äolischen Sedimenten entstanden, es handelt sich um Böden aus Löss, aus denen sich Lehm Böden und sandige Lehm Böden entwickelt haben. Als Bodeneinheit werden Pseudogley- Parabraunerden mit Parabraunerde angegeben.

Der unmittelbare Geltungsbereich wird als Fläche für Siedlung, Industrie und Verkehr eingestuft, für die im Bodenviewer keine Angaben gemacht werden.

Für Böden im näheren Umfeld wird ein mittleres bis hohes Ertragspotential und eine geringe bis mittlere Feldkapazität, sowie eine sehr hohe Nitratrückhaltevermögen angegeben. Die Ackerzahlen variieren stark. Sie liegen im Südosten bei Werten von 30-35, steigen nach Nordosten auf Werte zwischen 45-50 an und liegen im Bereich der Südgrenze bei 65-70.

Die Böden haben in betreffenden Bereich eine sehr hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung.



Abbildung 9: Bodenkarte mit Lage GB (Quelle: Bodenviewer Hessen)

In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung werden die Flächen des unmittelbaren Geltungsbereiches nicht bewertet. Die Böden im Umfeld werden Norden und Osten als mittel (gelb), im Südosten als gering (grün) und am südlichen Rand als hoch (hellbraun) beschrieben.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden im Betrachtungsraum durch menschliche Bautätigkeit umgeschichtet und verändert wurde und seine natürliche Struktur nur noch sehr eingeschränkt vorhanden ist.



Abbildung 10: 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.

Im Vorgriff zur aktuellen Bauleitplanung wurde im Februar 2025 beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel eine Anfrage bzgl. Altlasten auf den beplanten Grundstücken gestellt. Es wurde die Auskunft erteilt, dass die Flurstücke 20/2 und 20/4 aktuell als altlastenfrei gelten. Schadensfälle aus den 1990er und 2000er Jahren (Fa. Bode) wurden bis 2014 saniert, die eingetragenen Altlasten wurden aufgehoben. Diese Aussagen gelten nur für Sachverhalte, die offensichtlich sind. Weitere Informationen und Kenntnisse zur Historie liegen, bis auf die Erkenntnis, welche Nutzungen dort seit Bau stattgefunden haben, nicht vor.

Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der vorhandenen Nutzungen als gering eingeschätzt.

Wasser

Fließende oder stehende Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. An der nördlichen Grenze befindet sich innerhalb der Straßenparzelle der Celler Straße eine Entwässerungsmulde, in welcher insbesondere das Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgeführt wird.

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

Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, werden daher als gering 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 stellen sich derzeit zu einem großen Teil als intensiv genutzte Rasenfläche dar, sodass sie grundsätzlich für eine Kaltluftproduktion zur Verfügung stehen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Westen kann die 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 2026 im Rahmen einer Ortsbegehung erstellt.

Pflanzen

Das private Grundstück, für welches vorliegende Bauleitplanung durchgeführt werden soll, ist geprägt von Gehölzbeständen am Rand und auf den Flächen. Es handelt sich um Pflanzenbestände unterschiedlicher Entwicklungsstadien, die sich sowohl aus standortgerechten, einheimischen als auch fremdländischen Arten zusammensetzen.

Große, zusammenhängende Flächen stellen sich als intensiv genutzte Rasenflächen dar.

Ein großer Teil des Plangebietes ist durch die ein-, zwei- und dreigeschossigen Gebäude der ehemaligen Firma geprägt. An der Celler Straße steht außerdem ein Wohnhaus, welches aktuell als Ferienhaus genutzt wird.

Im Zufahrtbereich des ehemaligen Firmengebäudes dominiert Altbaumbestand aus Walnuss, Buche, Birke, Kastanie und Eiche. Die Bäume wachsen auf Rasenflächen und lassen den Bereich parkartig erscheinen.



Abbildung 11: Zufahrtbereich mit Altbaumbestand



Abbildung 12: Altbaumbestand an der Nordseite im Bereich Firmengebäude

Der Baumbewuchs entlang der Nordseite (Celler Straße) besteht aus einheimischen Baumarten. Strauchbestand ist nur sporadisch vorhanden. Punktuell treten hier, aufgrund ihrer Größe, ein Walnussbaum, eine Birke, eine Buche und zwei Linden besonders in Erscheinung.



Abbildung 13: Bewuchs nahe Wohnhaus

In östliche Richtung verdichtet sich der Gehölzbestand, es kommen Kiefern, Fichten und Lärchen hinzu, Straucharten haben sich spontan entwickelt.

In diesem Bereich wurde vor einigen Jahren eine Weihnachtsbaumkultur angelegt, die aktuell verschiedene Pflanzgrößen aufweist und vorwiegend aus Nordmanntannen besteht.



Abbildung 14: Bewuchs an der Nordseite



Abbildung 15: Weihnachtsbaumkultur



Abbildung 16: Bewuchs an der Ostseite

Im südlichen Teil der Ostgrenze hat sich eine Schlehenhecke etabliert, die durch andere Straucharten und Birken ergänzt wird.



Abbildung 17: Bewuchs an Ostseite



Abbildung 18: Bewuchs an Ostseite mit Schlehen

Entlang der südlichen Grenze dominieren wieder Baumarten, Strauchbestand ist hier nur im östlichen Abschnitt vorhanden. Innerhalb dieses Baumbestandes fallen zwei alte Buchen besonders ins Auge, die aber gut in die Randbepflanzung eingebunden sind.



Abbildung 19: Bewuchs an Südseite mit alter Buche



Abbildung 20: Bewuchs an Südseite

Insbesondere entlang des westlichen Grenzverlaufes sowie im Bereich einer Zufahrt und eines Sitzplatzes sind junge Baumanpflanzungen anzutreffen. Offensichtlich wurden diese Gehölze nach Fällarbeiten neu angepflanzt. An einzelnen Stellen sind noch ältere Bäume vorhanden.



Abbildung 21: Bewuchs an Westseite

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung in einem großen Teil des Plangebietes einerseits und dem umfangreichen Gehölzbestand in den Randbereichen andererseits, wird die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt insgesamt als mittel bewertet.

Tiere

Unter Berücksichtigung der gewerblichen und intensiven gärtnerischen Nutzung, ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet vor allem angepasste Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einfinden. Die Gehölzbestände in den Randbereichen erfüllen sehr wahrscheinlich wichtige Lebensraumfunktionen für Vögel, Insekten, Fledermäuse und Kleinsäuger. Genannte Gehölzbestände weisen nur einen geringen Anteil einen Strauchbewuchs oder Krautsaum auf, sodass sie für reine Heckenbrüter eine geringere Bedeutung haben. Eine dichte Auflage an Laubstreu war bei der Ortsbegehung nicht zu erkennen, somit muss nicht mit dem Vorkommen von Haselmaus gerechnet werden.

Insbesondere bei den Altbaumbeständen auf dem Grundstück ist mit Höhlungen zu rechnen, die von höhlenbewohnenden Säugern oder Höhlenbrütern als Lebensraum genutzt werden.

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

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt wird aufgrund des umfangreichen Baumbestandes und des Altbaumbestandes 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 Bebauung und der intensiven gärtnerischen Nutzung wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Betrachtungsraum ist von gewerblich genutzten Gebäuden und den Gehölzbeständen in den Randbereichen geprägt.

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. Laut Flächennutzungsplan verläuft nördlich des Plangebietes ein Wanderweg, der sehr wahrscheinlich der örtlichen Naherholung dient.

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

Mensch

Der Betrachtungsraum ist durch gewerbliche Nutzungen beiderseits der „Celler Straße“ geprägt, in welchen mit entsprechenden Geräuschemissionen zu rechnen ist. Direkt gegenüber dem Plangebiet ist nördlich der „Celler Straße“ im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Die nächsten Wohnbauflächen stadteinwärts befinden sich westlich dieser Mischbauflächen. Geplante Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan nördlich der „Celler Straße“, in der Nähe des Plangebietes, 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.

Weit außerhalb des Plangebietes liegt im Nordwesten die Altstadt von Wanfried. Sie ist mit repräsentativen Wohn-, Wirts- und Geschäftshäusern aus dem 17./ 18. Jahrhundert als Gesamtanlage gem. § 2 (3) HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschützt.



Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes drei Bodendenkmäler gem. § 2 (2) HDSchG ausgewiesen, in deren Umkreis von ca. 300 m mit Bodendenkmälen zu rechnen ist. Die Lage der eingetragenen Bodendenkmale hat Entfernungen von 450 m und mehr zum Plangebiet und sind damit nicht betroffen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter gegenüber Veränderungen aufgrund der Entfernungen zum Plangebietes als gering eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die Flächen voraussichtlich weiter gewerblich bzw. gärtnerisch genutzt.

Für die Verwirklichung von Projektanfragen für Wohnen und andere Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, müssten andere Möglichkeiten gefunden werden. Dies ist aufgrund von Denkmalschutzbelangen und der Flächenverfügbarkeit in der Stadt Wanfried verhältnismäßig schwierig.

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 wirtschaftliche Weiterentwicklung von Wanfried erscheint es sinnvoll, bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägte Flächen zur Verfügung zu stellen. Die aktuell überplante Fläche ist im Wesentlichen bereits erschlossen. Notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ohne besonders hohen Aufwand erweiterbar.

Die Lebensraumfunktionen des zum Teil alten Gehölzbestandes im Plangebiet können zum allergrößten Teil erhalten und teilweise durch Anpflanzungen im Randbereich des Geltungsbereiches ergänzt werden. Auf diese Weise kann die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessert 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 verloren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der



Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt ist und dass ein großer Teil der Flächen bereits im Bestand durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt ist.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und durch die Festsetzung zum Schutz und zum Erhalt von breiten Pflanzstreifen in den Randbereichen werden Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß reduziert. Auf den Freiflächen bleiben die noch möglichen Bodenfunktionen weiterhin erfüllt.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Vorstörung des Bodens sind die Eingriffe in den Boden als gering zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Entwässerungsgraben innerhalb der Straßenparzelle bleibt in seiner Funktion erhalten und kann auch weiterhin seine Lebensraumfunktionen erfüllen. Im Fall einer Überplanung für die Straße, müssen für die Wasserführung dann in diesem Zug andere Lösungen gefunden werden.

Auf den Flächen zum Erhalt und für Anpflanzungen, die den Betrachtungsraum fast vollständig umgeben, bleiben die Möglichkeiten der Oberflächenversickerung langfristig erhalten. Für alle befestigten Flächen des Bebauungsplanes wird eine Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt, um die Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf zu ermöglichen.

Die Intensität der möglichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden vor dem Hintergrund der Ausgangssituation, dem geplanten Erhalt größerer unbefestigter Bereiche sowie der Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien 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.

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 Mischgebieten, gem. § 6 BauNVO, in denen nur die Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind stärker emittierende Betriebe hier nicht möglich.

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

Schutzgut Arten und Biotope

Im Bereich der Scherrasenflächen und der gewerblich genutzten Bereiche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope aufgrund der fehlenden Vegetationsstrukturen zu vernachlässigen.



Bei Durchführung des Bebauungsplanes können die Gehölzbestände in den Randbereichen nahezu vollständig erhalten bleiben. Dies bezieht sich auch auf die dort angetroffenen alten Bäume, die gut in die Pflanzstreifen integriert sind. Darüber hinaus können 8 Stck. alte Einzelbäume erhalten und dementsprechend festgesetzt werden.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere im Bereich des Gehölzbestandes zu vermeiden. Der Artenschutz gilt unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Eine besondere Betroffenheit der im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wird nicht gesehen, da in Mischgebieten keine stärker emittierenden Betriebe zulässig sind und die Schutzgebiete in verhältnismäßig großer Entfernung zum Geltungsbereich liegen.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

Auch zukünftig wird das Grundstück im Mischgebiet in Privatbesitz bleiben und der Erholungsnutzung nicht zugänglich sein. Die angrenzenden Wirtschaftswege und die Celler Straße bleiben erhalten und können weiterhin für die Naherholung genutzt werden.

Das Landschaftsbild wird sich insofern verändern, als der gesamte Geltungsbereich nahezu vollständig eingegrünt bleibt, jedoch Gebäude über die 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 gering bewertet. Die Freie Einsehbarkeit der Flächen ist nur von Süden gegeben.

Schutzgut Mensch

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

In Bezug auf Lärmemissionen werden durch das Planvorhaben sehr wahrscheinlich zusätzliche Fahrzeugverkehre verursacht. Das sind zum einen Verkehre, die durch die Betriebe im Gebiet entstehen, zum anderen aber auch durch die künftigen Bewohner verursacht werden.

Gegenüber der Verkehrsbelastung, die durch die bisherige gewerbliche Nutzung verursacht wurde, dürfte das Fahrzeugaufkommen bei gemischter Nutzung (wohnen und gewerblich), nicht höher sein. Außerdem ist anzumerken, dass Fahrzeugverkehr über die „Celler Straße“ nach Westen abfließt, sodass ein mögliches Wohnbaugebiet nördlich der „Celler Straße“, in der Nähe zum Plangebiet, nicht unmittelbar von Verkehrslärm betroffen wäre.



Im Hinblick auf potentielle Schadstoffemissionen ist auszuführen, dass die Veränderung einer rein gewerblichen Nutzung in eine gemischte Nutzung, keine Verschlechterung der Luftqualität bewirken wird, da die Grenzwerte für Mischgebiete laut TA-Luft geringer sind.

Mit der geplanten Nutzung des Gebietes sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu befürchten.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vor dem Hintergrund, dass sich das flächenhafte Baudenkmal „Altstadt“ weit außerhalb des Geltungsbereiches befindet und die Bodendenkmale mehr als 300 m vom Plangebiet entfernt liegen, sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten.

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

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.

Eine Lärmbelastung ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die „Celler Straße“ 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 Gewerbebetrieben des Mischgebietes 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.

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 im Geltungsbereich Flächen für eine gemischte Bebauung vorbereitet werden. Mischgebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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.

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

In der näheren Umgebung des Plangebietes existiert im Stadtgebiet von Wanfried kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Südlich der Mühlhäuser Straße gibt es Bebauungspläne, die dort Wohngebiete ausweisen.

Kumulierungen mit den o.g. Nutzungen, bzw. Planungen werden aktuell nicht gesehen.

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 aus den angrenzenden Hangbereichen mit landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebieten zwar möglich, ein Kaltluftabfluss jedoch durch die Barrierewirkung durch vorhandene Bebauung 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 oder Hochwasserabflussgebiet.

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 benötigt keine außergewöhnlich hohen Trinkwassermengen.

Grundsätzlich steht es dem Grundstücksbesitzer 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 das gesamte Grundstück durch breite Gehölzstrukturen eingefasst ist, welche im Ereignisfall eingespülte Bodenmassen auffangen können.

Eine Gefahr durch Bodenerosion innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht gesehen, da die Flächen entweder bereits bebaut oder auch teilweise neu versiegelt werden. Unversiegelte Bereiche sind dauerhaft begrünt und unterliegen nicht der Erosion, festgesetzte Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen sind ebenfalls dauerhaft begrünt.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen.

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)
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen, standortgerechten Gehölzpflanzungen sowie Fassadenbegrünung (Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima)
- Schutz und Erhalt von Altbaumbestand (Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild)
- Sicherung und Wiedereinbau von Oberboden auf den Grundstücken (Boden, Wasser)
- Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Klima, Mensch)
- Maßnahmen zur Begrenzung von Lichtverschmutzung (Mensch, Tiere, Pflanzen)
- Verwendung von insektenschonenden Leuchten (Tiere)

9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen

Für die Berechnung von Ausgleichmaßnahmen wurde der Geltungsbereich in Bezug auf den Innen- und Außenbereich unterteilt. Die Flächen der Bestandsgebäude und die Flächen westlich davon, die zur Siedlung hin ausgerichtet sind, werden inkl. der verkehrlichen Erschließung als Innenbereich bewertet, in dem die Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht anzuwenden ist.

Die Flächen östlich der aktuellen Erschließung zum Außenbereich hin, werden als Außenbereich bewertet, der der Eingriffsregelung zugänglich ist. Die Flächen von 1,386 ha sind dem Bestandsplan (Anhang II) zu entnehmen und ist in der Biotopwertbilanz (Anhang III) entsprechend eingestuft.

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

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

Um die Biotopwertermittlung durchzuführen wurden die Bestandsflächen, aufgrund ihres sehr unterschiedlichen Charakters, wie folgt eingestuft:

Obgleich sich die Gehölzbestände in den Randbereichen sehr unterschiedlich entwickelt haben und auch fremdländische Arten vorkommen, wurden sie in Bestand und Planung alle als Gebüsche heimischer Arten eingestuft, da sie in ihrer Vielfalt einen hohen Anteil an Lebensraumfunktion erfüllen.

Altbaumbestände, welche gut in die Randbepflanzungen integriert sind und durch eine mögliche Bebauung nicht betroffen sind, wurden in der Planung nicht als Einzelbäume bewertet, da sie die dortige Bepflanzung mit prägen und somit Bestandteil sind. Aufgrund dieses Umstandes wird im Bestand nur noch die solitär wachsende Eiche an der Ostseite des Firmengebäudes und mehrere junge Bäume (s.a. Bestandsplan) als Einzelbäume erfasst.

Die Weihnachtsbaumkulturen und die großen Scherrasenflächen wurden als solche erfasst.

Laut Biotopwertermittlung entsteht innerhalb des gekennzeichneten Außenbereiches eine zusätzliche Ausgleichserfordernis von 117.746 BWP.



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

Seit die Fa. Bode im Jahr 2004 geschlossen wurde, war die Stadt Wanfried bestrebt, das ehemalige Firmengelände weiter langfristig nutzbar zu machen, um Leerstände zu vermeiden. Seitdem haben sich in den ehemaligen Firmengebäuden unterschiedliche Betriebe angesiedelt. Sogenannte Start-up Unternehmen haben die Räumlichkeiten genutzt.

Vor dem Hintergrund, dass für die jetzigen Freiflächen Projektanfragen für Wohnen und im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzungen vorliegen, dem Umstand, dass die Bereiche seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wurden und das betreffende Grundstück bereits erschlossen ist, wurde zwar über alternative Standorte diskutiert, diese jedoch nicht ernsthaft in Erwägung gezogen. Mit dem Planvorhaben sollen Flächen, die seit langer Zeit durch menschliche Einflüsse geprägt sind, in ihrer Nutzung intensiviert werden.

Mit ihrer topografischen Lage in der Werraau, 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.

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 den Flächen Mischgebiete ausgewiesen werden, deren Charakter darin besteht, dass Wohnen und solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nebeneinander und in einem ausgeglichenen Verhältnis zueinander entstehen können. 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.

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 ggfs. festzusetzender externer 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.

Ziel der Planung ist es, weitestgehend erschlossene Flächen in die Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen und bebaute Flächen zukunftsfähig städtebaulich zu entwickeln.

Im Umfeld der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück sollen weitere Gebäude entstehen können, die für eine gemischte bauliche Nutzung angeboten werden können. Des Weiteren soll in den bestehenden Gebäuden die Nutzungsamplitude erhöht werden. Unter Berücksichtigung des gut entwickelten, teilweise schon relativ alten Baumbestandes sowie der anstehenden Topografie, könnten im westlichen Bereich höhere Gebäude und im östlichen Bereich etwas niedrigere Gebäude entstehen.

Eine Erreichbarkeit und die Erschließung möglicher neuer Gebäude soll über eine Verlängerung der „Celler Straße“ bzw. über eine interne Erschließung gewährleistet werden.



Um eine gute städtebauliche Integration möglicher Neubauten in der ländlich geprägten Region von Wanfried zu erreichen, sollen sich die möglichen Gebäude in Höhe und Ausprägung an die umgebende Bebauung am Ortsrand der Stadt anpassen. Dazu tragen auch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Eingrünung bei.

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.

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.50 „Celler Straße“ 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 und langjährige Nutzung wichtige Voraussetzungen erfüllt und sich deshalb besonders eignet.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der noch zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung und Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen 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
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, Dezernat 21: Regionalplan Nordosthessen, Entwurf zur ersten Offenlegung (2024)
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal: Daten und Fakten, hier Einwohnerzahlen
- 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	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

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

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

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

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

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

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

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



Stadt Wanfried

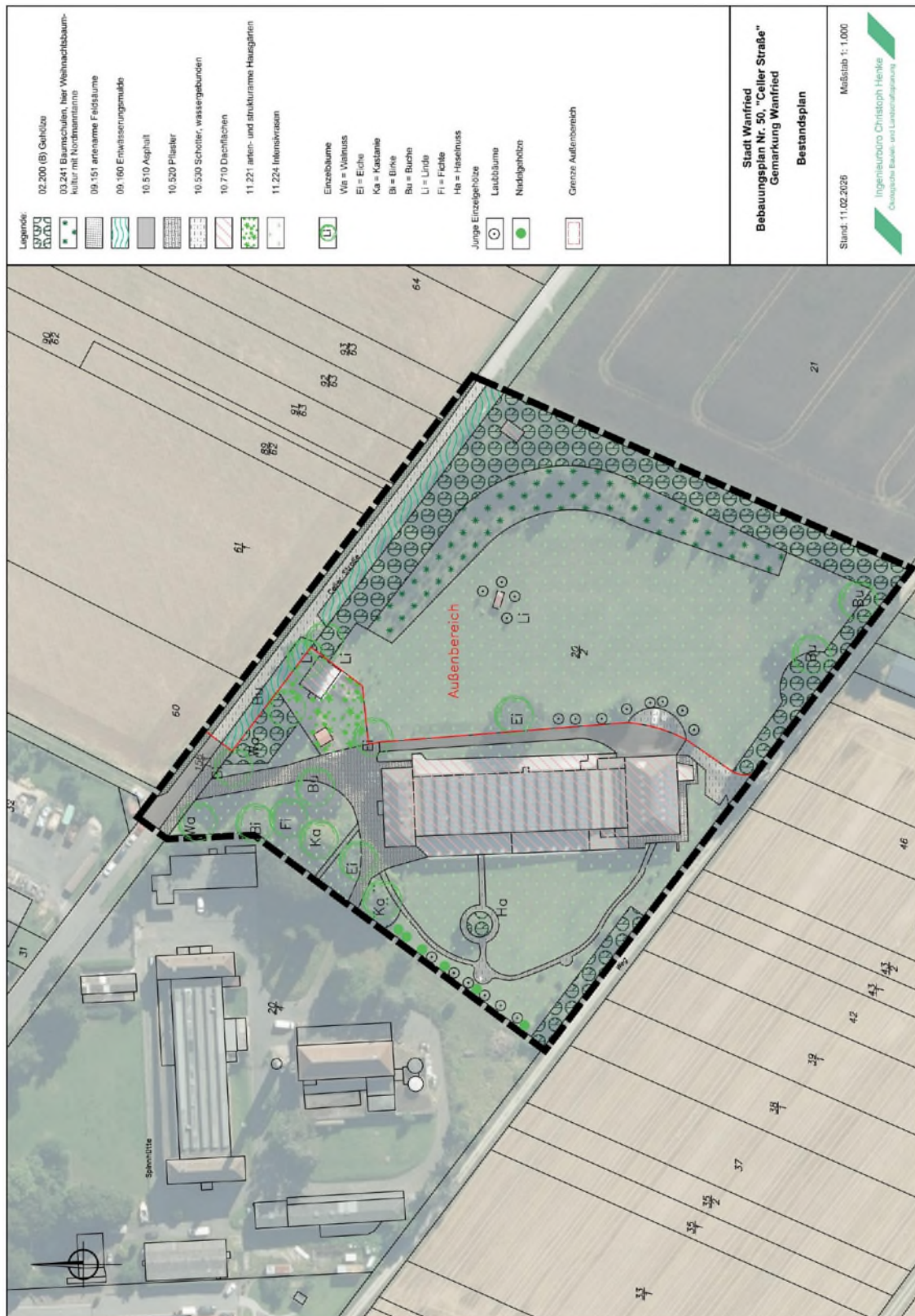
Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Bebauungsplan Nr. 50 „Celler Straße Graben“,
Gemarkung Wanfried

Ing.-Büro Christoph Henke
Mai 2026

Anhang II

Anhang II

Bestandsplan





Stadt Wanfried

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Bebauungsplan Nr. 50 „Celler Straße“,
Gemarkung Wanfried

Ing.-Büro Christoph Henke
Mai 2026

Anhang III

Anhang III

Biotopwertbilanz gem. KV Hessen 2018

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

Stadt Wanfried, BPL Nr 50 Celler Straße														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.BI. Nr.											
1. Bestand vor Eingriff																	
1	02.200(B)	Gehölze				39	2.808				109.512				109.512		
2	03.241	Baumschule				17	1.707				29.019				29.019		
3	09.151	Feldsäume, artenarm				29	241				6.989				6.989		
4	09.160	Entwässerungsmulden				13	615				7.995				7.995		
5	10.510	Asphalt				3	0				0				0		
6	10.520	Pflaster				3	0				0				0		
7	10.530	Schotter				6	594				3.564				3.564		
8	10.710	Dachfläche, nicht begrünt				3	27				81				81		
9	11.221	Hausgarten, strukturarm				14	0				0				0		
10	11.224	Intensivrasen				10	7.867				78.670				78.670		
11	4.110	Einzelbäume, Kronen Ø: 16 m, 1 Stck, 18 StU bis 0,2				34	201				6.834				6.834		
		Flächenkorrektur Bäume					-201										
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																	
1	10.510	überbaubare Flächen (MI, GRZ 0,6, max. 80% überbaubar)				3			9.985		0		29.955		-29.955		
2	11.221	Hausgarten, strukturarm (abzgl. Gehölze, s.u.)				14			521		0		7.294		-7.294		
3	10.710	Dachflächen (Versorgungsanlage)				3			27		0		81		-81		
4	10.510	Asphalt (Verkehrsflächen)				3			1.360		0		4.080		-4.080		
5	02.200(B)	Gehölze				39			1.966		0		76.674		-76.674		
6	4.110	Einzelbäume, Kronen Ø: i.M.:16 m, 5 Stck a 201 m², 18 StU bis 0,2 m				34			201		0		6.834		-6.834		
		Flächenkorrektur Bäume							-201								
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.							13.859	0	13.859	0	242.664	0	124.918	0	117.746		
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.)																	
Summe															117.746		
Gertenbach, den 18.05.2026, Dipl. Ing. Chr. Henke						Auf dem letzten Blatt:					Kostenindex KI		0,40 EUR				
						Umrechnung in EURO					+reg. Bodenwertant.		0,11				
						Summe EURO					=KI+rBwa		0,51 EUR		60.050,46		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														EURO Ersatzgeld			