



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur

**8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
„Eschweger Straße - West II“,
Gemarkung Wanfried**

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Wanfried

04/2023

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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



Quelle: Opentopomaps

Übersichtskarte ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2	Veranlassung der Planung	3
3	Planerische Grundlagen und Verfahren	4
4	Bestandsbeschreibung	6
5	Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte	6
6	Auswirkungen der Änderungen	9
7	Hinweise	11

Anhang:

Anhang I:	Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes	I
Anhang II:	Rechtskräftiger Bebauungsplan 6. und 7. Änderung des BPL Nr. 32	II
Anhang III:	Gestaltungskonzept/Zerlegungsentwurf Bäckereiverkaufsstelle	III



1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

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 etwa 4.200 Einwohner. Die Bundesstrasse B 249 führt nördlich und östlich an der Kernstadt vorbei und stellt die Verbindung zum überregionalen Verkehrsnetz mit Anschluss im Süden an die B 250 und B 7 her.

Naturräumlich liegt Wanfried hauptsächlich im Unteren Werratal, im Naturraum 358.1 – Treffurt Wanfrieder Werratal.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Eschweger Straße - West II“ liegt in der Gemarkung Wanfried, am nördlichen Ortsrand der Kernstadt.



Abbildung 1: Änderungsbereich (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 5, die Flurstücke 104/10, 104/11, 104/12, 104/20 jeweils ganz sowie 107/6 teilweise und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,49 ha.

Der Geltungsbereich der Änderung schließt die Erschließungsstraße, Eschweger Straße, das bisherige SO Einzelhandel und ca. 315 m² der bisherigen Grünfläche Stellplätze am Friedhof mit ein. Die Abgrenzung des südlichen Geltungsbereiches erfolgte nach einem Lage- und Hö-



henaufmaß und einem Zerlegungsentwurf für ein eigenständiges Grundstück (s.a. Anhang III). Das neue Grundstück wird einen Bäckereishop und KFZ Stellplätze aufnehmen können.

2 Veranlassung der Planung

Im Jahr 1997 wurde für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und im Gebiet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten verschiedener Ausprägung sowie von Gewerbebetrieben zu errichten. Der Bebauungsplan hat seither insgesamt 7 Änderungen erfahren, die jeweils dem Bedarf entsprechend entwickelt wurden und sich vor allem auf die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl im Sondergebiet Einzelhandel und deren Verteilung auf verschiedene Branchen bezogen haben.

Mit der 6. Änderung vom 05.11.2004 wurden die vorausgegangenen Festsetzungen weitestgehend übernommen und modifiziert. Die 6. Änderung hat alle vorausgegangenen Änderungen abgelöst. Die 7. Änderung vom 12.10.2007 bezog sich ausschließlich auf die Verkaufsflächenzahlen und setzt für das Sondergebiet Einzelhandel eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² fest. Dabei wurde die Verteilung auf Lebensmitteldiscounter mit max. 700 m², Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.100 m² und Getränkemarkt mit max. 600 m² festgesetzt.

Mit Rechtskraft vom 04.07.2019 wurde der westliche, als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich, durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Eschweger Straße – West IV“ überplant. Somit bezieht sich die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf den Bereich des Sondergebietes und dem südlich angrenzenden Stellplatz der Grünfläche Friedhof.

Derzeit wird im Gebäude des Lebensmitteldiscounters (ALDI-Markt) eine Bäckerei mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 50 m² betrieben. Der lokale Bäckereibetrieb, der diese Verkaufsstelle betreibt, möchte das Angebot erweitern und dabei selbständig auf Eigentumsflächen arbeiten. Aufgrund der günstigen Lage an den Märkten und der Hauptzufahrt nach/in Wanfried, beabsichtigt der Betreiber der Bäckerei, seine Verkaufsfläche aus dem ALDI-Markt auszulagern und eine eigenständige Bäckereiverkaufsstelle zu errichten. Das geplante Gebäude kann gemäß den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern am südöstlichen Rand des Edeka-Parkplatzes seinen Platz bekommen, wo das neue Gebäude von allen Seiten und von der Ortsdurchfahrt (Eschweger Straße) aus gut einsehbar sein wird. Dafür kann ein Teil des Stellplatzes aus der Grünfläche Friedhof in Anspruch genommen werden.

Die Anbindung des Friedhofsstellplatzes bleibt wie im Bestand erhalten, die verbleibende Anzahl an Stellplätzen ist nach Angaben der Stadt auskömmlich. Die Stadt Wanfried hat keine Stellplatzsatzung.

Der vorhandene, westlich angrenzende Wohnmobilstellplatz liegt außerhalb des Änderungsbereiches und bleibt in seiner Funktion bestehen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans werden nahezu alle textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 6. und 7. Änderung übernommen. Eine gewisse Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen gegenüber der 7. Änderung dient der Präsentation der Waren und einer ansprechenden Gestaltung des Verkaufsraumes nach aktuellen, modernen



Vorgaben. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen der vorhandenen Märkte sollen zunächst nicht erfolgen. D.h. es geht aktuell nicht darum, die grundsätzlich Strukturen zu verändern, sondern lediglich der Bäckerei eine Standortoption einzuräumen und das Angebot zu verbessern.

3 Planerische Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen des Änderungsbereichs als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

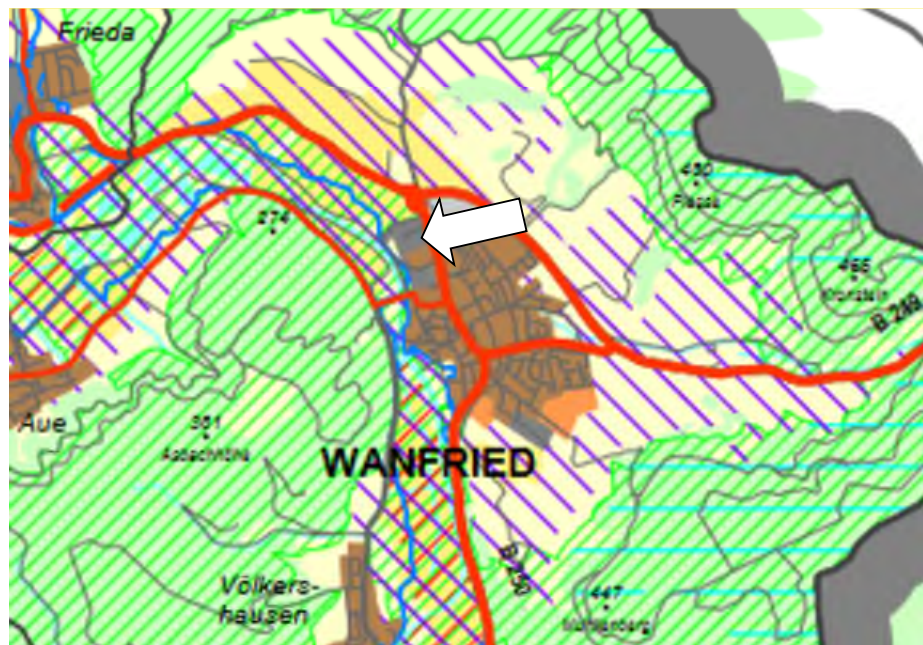


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** ist die Fläche des Geltungsbereiches als „bebaubarer Bereich“ dargestellt. Die Werraue von Heldra bis Blickershausen, wozu auch der Geltungsbereich zählt, ist für die Avifauna als Brutgebiet mit regionaler und als Rastgebiet mit überregionaler Bedeutung beschrieben. Die Entwicklungskarte enthält keine Aussagen zum Änderungsbereich.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried** (04.12.1999) stellt den Geltungsbereich der Änderung als Sonderbaufläche Einzelhandel und im südlichen Bereich als Grünfläche Friedhof dar.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im dem Jahr 2004 wurde die Sonderbaufläche Einzelhandel nach Westen vergrößert und die Grünfläche im Süden mit den Zweckbestimmungen Wohnmobilstandplatz und Stellplatz Friedhof belegt.

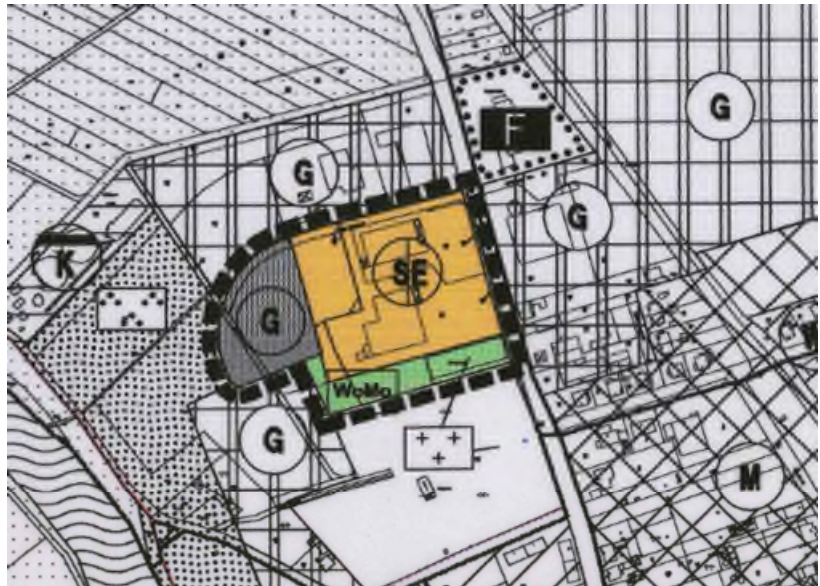


Abbildung 3: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004)

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Schutzgebiete aus naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Sicht oder gesetzlich geschützte Biotope liegen im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vor. Die Flächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserabflussgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Das gesamte Stadtgebiet von Wanfried liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Die **rechtskräftigen Änderungen Nr. 6 und 7 des Bebauungsplans** Nr. 32 „Eschweger Straße-West II“ aus den Jahren 2004 und 2007 stellen die Grundlage für die 8. Änderung dar. Die vorliegende Änderungsplanung ersetzt die Änderungsplanungen Nr. 6 und 7 vollständig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Eschweger Straße – West II“, 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m². Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-



keitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit von den Gebäuden der vorhandenen Lebensmittelmärkte einschließlich der dazugehörigen, befestigten Stellplätze geprägt. Die Lebensmittelmärkte haben die festgesetzten Größen der Verkaufsflächenzahlen weitestgehend erreicht (ALDI 700 m², EDEKA 1.100, Getränkemarkt 500 m²). Zwischen den Stellplätzen stehen punktuell Bäume zur Gliederung. An der südlichen Grenze wächst eine breite Hecke aus einheimischen Sträuchern, wie Feldahorn, Liguster und Hasel, durchmischt von Ziersträuchern. Sie bildet eine Abschirmung der Fläche in Richtung Friedhofsstellplatz und Wohnmobilstandplatz. Zwischen dem Friedhofsstellplatz und dem Stellplatz am Getränkemarkt durchquert ein befestigter Fußweg die breite Hecke.

5 Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte

Die wesentlichste Änderung gegenüber der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, am Übergang zwischen dem Stellplatzbereich des Lebensmittelmarktes EDEKA und dem Friedhofsparkplatz einen Raum zu schaffen, der die Errichtung eines eigenständigen Bäckereishops mit Gastronomiefläche zu ermöglichen. Der zukünftig teilweise auf der öffentlichen Grünfläche (Stellplatz Friedhof) angeordnete Bäckereishop wird dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Die Größe der Gastronomiefläche soll bei einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m², innerhalb des geplanten Gebäudes bis maximal 275 m² zulässig sein, um einerseits dem Bäckereibetrieb einen gewissen Spielraum für die Gestaltung zu geben, andererseits soll sich das neue Gebäude den übrigen Gebäuden unterordnen, um sich im Ortsbild einfügen zu können. Dabei soll der Standort von möglichst vielen Seiten einsehbar sein, um wahrgenommen zu werden. Die benötigten Stellplätze für den Backshop können in diesem Bereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, um die vorhandenen Stellplatzflächen der Lebensmittelmärkte nicht in Anspruch nehmen zu müssen. Das SO Einzelhandel wird im Süden um eine Flächen von ca. 315 m² vergrößert.

Weitere Änderungen gegenüber der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes sind in der Anhebung der Verkaufsflächen der einzelnen Branchen im Sondergebiet geplant. Während die Verkaufsfläche für den zuletzt errichteten Getränkemarkt bei einer Größe von max. 600 m² bleiben soll, ist für die beiden Lebensmittelmärkte eine angemessene Anhebung der jeweiligen Verkaufsfläche vorgesehen. Für den Lebensmitteldiscounter ist eine Anhebung von aktuell 700 m² auf 800 m² geplant, für den Vollsortimenter ist eine Anhebung von 1.100 m² auf 1.250 m² geplant. Sie dient der Präsentation der Waren und einer ansprechenden Gestaltung des Verkaufsraumes nach aktuellen, modernen Vorgaben und der Standortsicherung. Wesentliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen der vorhandenen Märkte sollen nicht erfol-



gen. In der Stadt Wanfried existiert innerhalb des Bebauungsplanes 37 „Einkaufsbereich Bahnhofstraße/Ringstraße/ Vor dem Gatter“ eine weitere festgesetzte Einzelhandelsverkaufsfläche eines Vollsortimenters in Größe von 2.200 m². Durch die geringen Anpassungen im Bestand des Geltungsbereiches Eschweger Straße ist nicht von Auswirkungen auf die aktuelle Marktsituation auszugehen.

Darüber hinaus werden nahezu alle Festsetzungen aus der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, die sich auf das Sondergebiet Einzelhandel beziehen. Das sind Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise, zu Versorgungsleitungen, zur Gestaltung von Stellplätzen, Werbeanlagen, Einfriedungen usw..

Gegenüber der rechtskräftigen 7. Bebauungsplanänderung wurden Festsetzungen zur Fassaden- und Fenstergestaltung gestrichen, um eine moderne Gestaltung des geplanten Gebäudes zu ermöglichen. So wären für den Backshop beispielsweise Glaswände möglich, um das geplante Gebäude so transparent wie möglich gestalten zu können. Damit wird die optische Leichtigkeit des Gebäudes unterstützt, die eine Einbindung in das Ortsbild fördert.

Flächen für Bindungen für Anpflanzungen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden um die Fläche des geplanten Backshops mit Gastronomie verkleinert. Die für den Betrieb notwendige Stellplatzanzahl wird hier im Bereich der nicht überbaubaren Fläche zulässig, um die Auslastung der Stellplätze am Getränkemarkt nicht in Anspruch zu nehmen.

Zum Schutz und zum langfristigen Erhalt des verbleibenden Gehölzbestandes, der bereits nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes angepflanzt wurde, werden bei der 8. Bebauungsplanänderung Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen festgesetzt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für die Außenbeleuchtung außerhalb von geschlossenen Gebäuden ausschließlich insektenschonende Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden. Dazu ist die Höhe der Lichtstände auf max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.

Indem Leuchten so zu montieren und abzuschirmen sind, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann sowie Helligkeit und Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist, soll darüber hinaus eine mögliche Lichtverschmutzung minimiert werden.

5.1 Eingriffsregelung

Nach § 19 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 21 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

Durch die Anwendung des § 13 a BauGB gilt die Eingriffsregelung durch den bestehenden rechtskräftigen Plan als abgearbeitet.

Bezogen auf den Änderungsbereich wird die Eingriffswirkung aufgrund der Beibehaltung der GRZ von 0,6 nicht erhöht. Der Gehölzriegel, der das Plangebiet nach Süden in Richtung Friedhof und Wohnmobilstandplatz abgrenzt, hat bereits im Bestand einen hohen Entwicklungsgrad erreicht und bleibt zum größten Teil erhalten, bzw. wird in Richtung Westen gem. beigefügter Pflanzenliste im Anhang zu ergänzen sein. Aufgrund dieser bestehenden Gehölzstrukturen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Umsetzung der Planung verschie-



dene Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu treffen, die sich in den textlichen Festsetzungen niederschlagen. Innerhalb des Änderungsbereiches sind an Bäumen und in den Gehölzstrukturen sind mindestens 5 Nistkästen für Vögel anzubringen. Die Nistkästen sind in der Brutperiode vor der Rodung der Gehölze aufzuhängen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob im Rahmen der Umsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.

Bei dem für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Bereich handelt es sich um eine von befestigten Flächen umgebene Hecke, die im innerstädtischen Bereich relativ hohen Einwirkungen durch den PKW- und Publikumsverkehr sowie durch Abrollgeräusche der Einkaufswagen unterliegt. Aufgrund dieser Vorbelastung ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Hecke keine besonders oder streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten entwickelt haben.

Aufgrund der Tatsache, dass angepasste Vogelarten möglicherweise in der Hecke brüten, sind notwendige Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei Beachtung dieser Vorgabe stehen, zum Zeitpunkt der Planung, der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

5.2 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Eschweger Straße, dort über die Zufahrten zu den Stellplätzen an den Lebensmittelmärkten sowie zu den Stellplätzen am Friedhof. Ein Zufahrt direkt von der Eschweger Straße zu den Märkten bleibt unzulässig.

Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist seit Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Hausanschlüsse und Kanalleitungen sind bereits vorhanden. Der neu geplante, eigenständige Backshop des Sondergebietes wird an diese Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Ver- und Entsorgungssituation nur in untergeordnetem Maße.

Die **Wasserversorgung** (Trink-, Brauch- und Löschwasser) wird über das Versorgungsnetz der Stadt Wanfried sichergestellt bzw. ändert sich nicht gegenüber den rechtskräftigen Erfordernissen. Die Löschwasserversorgung muss im Plangebiet mit 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Die **Abwasserentsorgung** wird über die bestehende Kanalisation der Stadt Wanfried sichergestellt. Sowohl die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen als auch die Kapazitäten der Kläranlage sind für die Aufnahme der Abwassermengen aus dem Plangebiet ausreichend bemessen.

Die **Stromversorgung** und die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** sind über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend der geltenden Bestimmungen des Werra-Meißner-Kreises bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.



6 Auswirkungen der Änderungen

6.1 Baurechtliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sollen bisher als Pflanzflächen und als öffentliche Grünfläche (Stellplatz Friedhof) ausgewiesene Flächen als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die geplante Nutzungsintensivierung durch eine Anhebung der Verkaufsflächen findet durch Umorganisation innerhalb von Gebäuden statt und ist äußerlich nicht erkennbar.

Das Gebiet bleibt als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Grad der Ausnutzung der Flächen wird auch zukünftig beibehalten.

6.2 Landschaftspflegerische, naturschutzrechtliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich in gewissem Umfang zusätzliche Beeinträchtigungen des Gebiets, da eine bisher bepflanzte Fläche zukünftig überbaubar werden soll. Die Eingriffsregelung nach BauGB gilt gem. § 13 a BauGB als abgearbeitet. Die mögliche Überbauung einer begrünten Fläche, die deutliche Vorstörungen aufweist, führt nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG. Aspekte wie Arten und Lebensgemeinschaften werden nicht merklich stärker beeinträchtigt. Das Ortsbild wird sich im südöstlichen Bereich in gewissem Umfang verändern, weil ein neues Gebäude hinzukommt, welches von der Eschweger Straße aus einsehbar sein wird. Durch die begrenzte Größe des neuen Gebäudes sowie durch die Materialwahl bleiben die Auswirkungen auf das Ortsbild am innerstädtischen Standort gering.

Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind marginal. Da die GRZ beibehalten wird, dürfen keine höheren Flächenanteile überbaut werden, als im Bestand. Allein die Überbauung eines bepflanzten Bereiches führt punktuell zu einer Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen (ca. 325 m²). Für diesen Anteil gehen die Eigenschaften für den Boden verloren, die Grundwasserneubildungsrate wird entsprechend reduziert.

Laut Bodenvierer Hessen handelt es sich beim Änderungsbereich um Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Böden im weiteren Betrachtungsraum haben sich aus lößlehmreichen Solifluktsdecken entwickelt, es sind Parabraunerden entstanden, die Grünlandzahlen von 75 – 80 aufweisen.

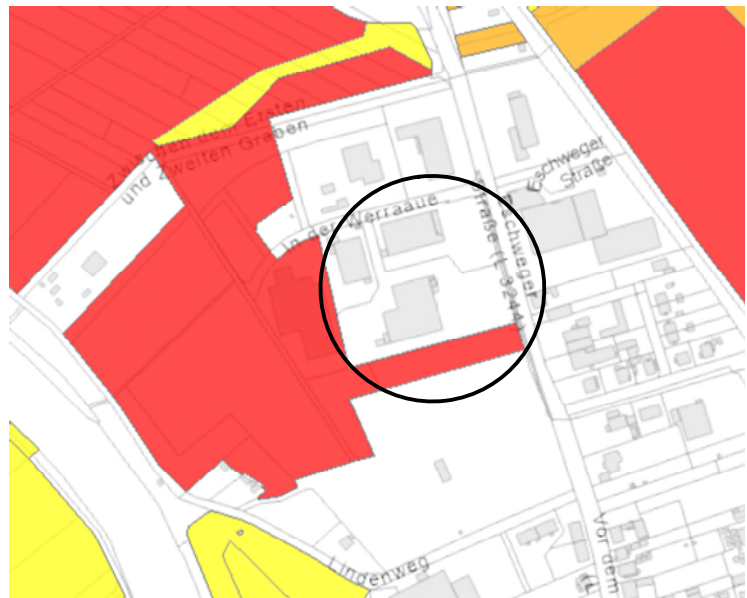


Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird der Boden am Rand des Plangebietes mit einer sehr hohen Bedeutung für die Planung dargestellt. Dennoch sind die Böden im Änderungsbereich seit vielen Jahren durch Parkplätze stark überbaut und weisen durch Umschichtungen im Zuge der Baumaßnahmen mit sehr großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr ihre natürlichen Eigenschaften auf. Es ist davon auszugehen, dass die Bodeneigenschaften am innerstädtischen Standort nahezu verloren gegangen sind.

Die Mehrauswirkungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen sind aufgrund der absoluten Flächengrößen nicht als erheblich zu beschreiben.

Die Auswirkungen auf das Klima sind geringfügig und nur lokal, da die zusätzlich überbaubare Fläche sehr überschaubar ist und der Bereich bereits im Bestand stark von befestigten Flächen und deren Nutzung dominiert wird.

Der Artenschutz ist unabhängig vom Planungs- und Baurecht zu beachten. Das rechtskräftige Plangebiet ist vor dem Hintergrund des § 44 (5) BauGB zu bewerten, deshalb sind im Wesentlichen nur die besonders geschützten Arten zu betrachten. Aufgrund der intensiven Nutzung der unmittelbar benachbarten Flächen sowie der vorhandenen Vorstörungen durch PKW- und Publikumsverkehr sowie der Geräusch- und Staubbelastung ist davon auszugehen, dass im überbaubaren Bereich des Plangebietes keine besonders geschützten Arten vorkommen. Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist jedoch mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die Rodung der vorhandenen Hecke darf nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis Ende Februar) eines Jahres durchgeführt werden.

6.3 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:



Flächenanteile	Summe in m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
SO – Sondergebiet	13.821	0,6 überbaubar max. 8.293	0,8 überbaubar max. 11.057	92,49
Verkehrsflächen	1.098	-	1.098	7,35
Flächen für Versorgung	24	-	24	0,16
<i>Flächen mit Pflanzbindung</i>	963**	-	-	-
Summe Plangebiet	14.943		12.179	100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

** Wert geht nicht in die Bilanzierung ein

6.4 Bodenordnung

Aufgrund der Bauleitplanung werden Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück des eigenständigen Backshops muss aus den jeweils angrenzenden Grundstücken herausgemessen werden.

7 Hinweise

(1) Bodendenkmäler

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner- Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Steingräte, Skelettreste oder Metallgegenstände.

(2) Altlasten und 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 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>.

(3) Artenschutz 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 Ro-



dungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

(4) Rechtskraft

Mit dem Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Eschweger Straße West II" verlieren sowohl der Ursprungsbebauungsplan vom 01.07.1996 als auch alle nachfolgenden Änderungen für die im aktuellen Geltungsbereich festgesetzten Flächen ihre Gültigkeit.



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 autochthonen Pflanzen ist anzustreben, die Verwendung von autochthonem Saatgut ist verpflichtend.

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)	

Kleinbäume/Sträucher (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 colurna

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)

Efeu	Hedera helix	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Knöterich	Polygonum aubertii (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)



Anhang III

Gestaltungskonzept/Zerlegungsentwurf Bäckereiverkaufsstelle

