Stadt Wanfried
Werra - Meißner - Kreis

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur

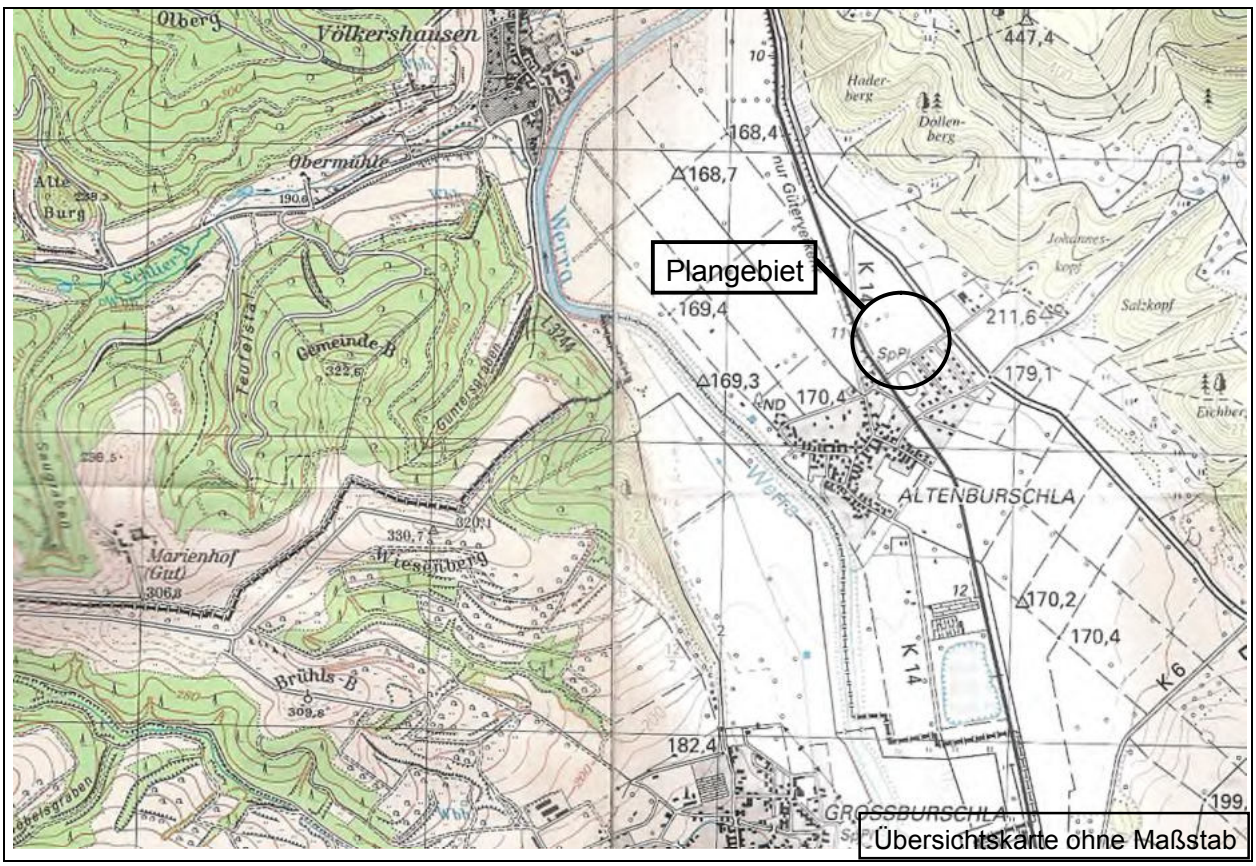
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Schützengraben“, Gemarkung Altenburschla

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Wanfried

09/2021

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

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



Inhaltsverzeichnis

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches 2
2 Veranlassung der Planung 3
3 Planerische Grundlagen und Verfahren 4
4 Bestandsbeschreibung 5
5 Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte 5
6 Auswirkungen der Änderungen 9
7 Hinweise 10

Anhang:

Anhang I: Pflanzliste zur Begrünung des Plangebietes I
Anhang II: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28, Auszug II

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schützengraben“ liegt in der Gemarkung Altenburschla der Stadt Wanfried. Die Stadt 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 4.250 Einwohner. Die Bundestrasse 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.

Naturräumlich liegt Wanfried hauptsächlich im Unteren Werratal (Naturraum 358), ein kleiner Bereich im Osten der Kommune gehört zum Naturraum 483, Nordwestliche Randplatten des Thüringer Beckens. Ein anderer Bereich im Westen der Kommune ist dem Fulda-Werra-Bergland (Naturraum 357) zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Altenburschla. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 hat eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha und umfasst in der Gemarkung Altenburschla, Flur 12, die Flurstücke 15/5 – 15/14 jeweils ganz, sowie das Flurstück 101/9 (Straßenparzelle) teilweise.

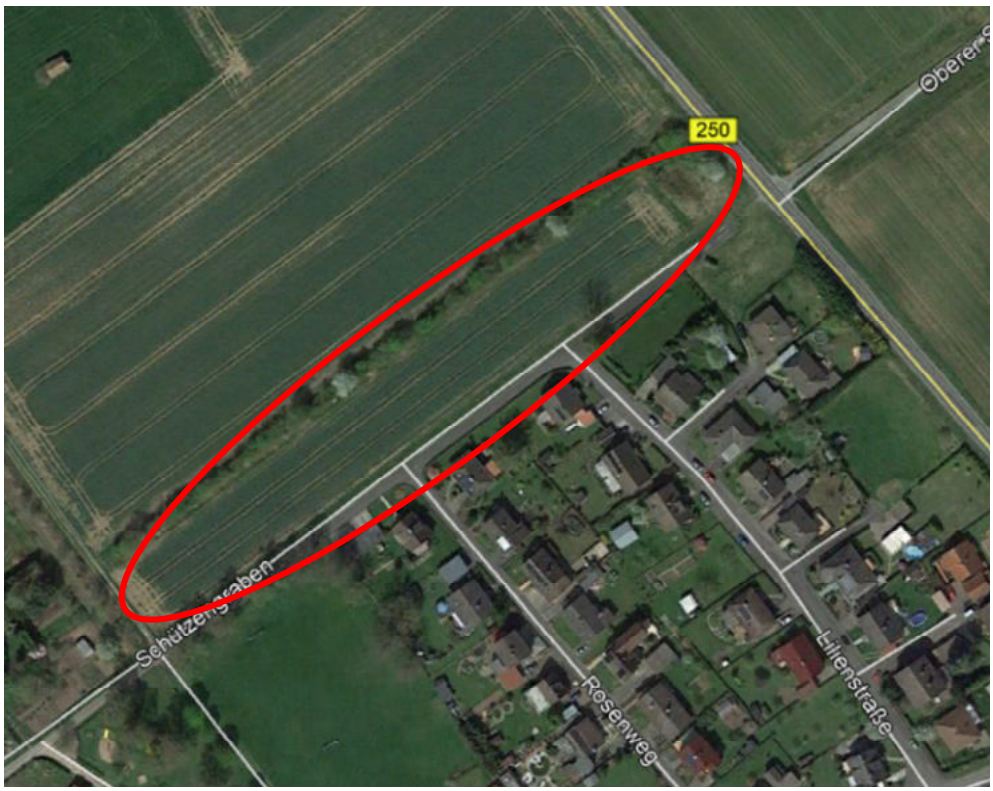


Abbildung 1: Änderungsbereich (Quelle: google earth)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird durch Flurstücksgrenzen gekennzeichnet und liegt nördlich der Straße „Schützengraben“, die zum größten Teil vom Änderungsbereich eingenommen wird.

2 Veranlassung der Planung

Seit dem Jahr 1996 besteht für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den westlichen Bereich ein Mischgebiet und im größeren, östlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Im Plangebiet wurde bereits eine Parzellierung der Grundstücke vorgenommen. Das Mischgebiet wurde seinerzeit als Entwicklungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe vorgesehen und sollte der örtlichen Eigenentwicklung dienen. Dieser Bedarf hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht bestätigt. Außerdem ist anzunehmen, dass seinerzeit die Ausweisung eines Mischgebietes im westlichen Bereich erfolgte, weil sich südlich der betreffenden Parzellen eine „Öffentliche Bedarfsfläche (Grünanlage)“ befindet, die als Sportplatz genutzt wurde. Diese potentielle Geräuschquelle ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer allgemeinen Wohnbebauung nicht möglich, da höhere Immissionsrichtwerte zu beachten wären. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke wurden in jüngster Vergangenheit Bauanträge gestellt, die eine Wohnbebauung zum Ziel haben. Der aktuell geplante dritte Bauantrag könnte durch die Bauaufsichtsbehörde beim Werra-Meißner Kreis nicht genehmigt werden, da der Gebietscharakter eine gemischte Nutzung erwartet. In einer informellen Stellungnahme legt die Bauaufsicht dar, dass das „Wohnen“ und das „nicht störende Gewerbe“ nicht nur qualitativ gleichwertig nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem Mischgebiet vorhanden sein müssen. In der Stellungnahme bezieht sich die Bauaufsicht auf verschiedene Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach in einem Mischgebiet nicht eine der beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) optisch eindeutig dominieren dürfen.

In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde beim Werra-Meißner Kreis kann eine rechtssichere Genehmigung somit nur durch Änderung der Bauleitplanung und Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen erteilt werden.

Da die Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung im Stadtteil Altenburschla weiterhin besteht, soll die Planung an die bestehenden Bedürfnisse angepasst und der Innenbereich ausgenutzt werden. Der Bedarf an betrieblich genutzte Flächen wurden in den letzten Jahren nicht angefragt. Im Änderungsbereich soll für die Parzellen mit dem festgesetzten Mischgebiet ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Sportplatz südlich der Straße „Schützengraben“ wird als solches nicht mehr genutzt, die Grünfläche wird nur in Randbereichen von Kindern als Bolzplatz genutzt.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung wurden außerdem die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes überarbeitet. Ziel war es, neben der Streichung von textlichen Festsetzungen, auch rechtskräftige Formulierungen einfacher zu gestalten, um Verwaltungsverfahren zu vereinfachen, mehr Flexibilität und gestalterische Freiheiten zu schaffen und Rechtssicherheit zu gewinnen.

3 Planerische Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen des Änderungsbereichs als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ dargestellt.

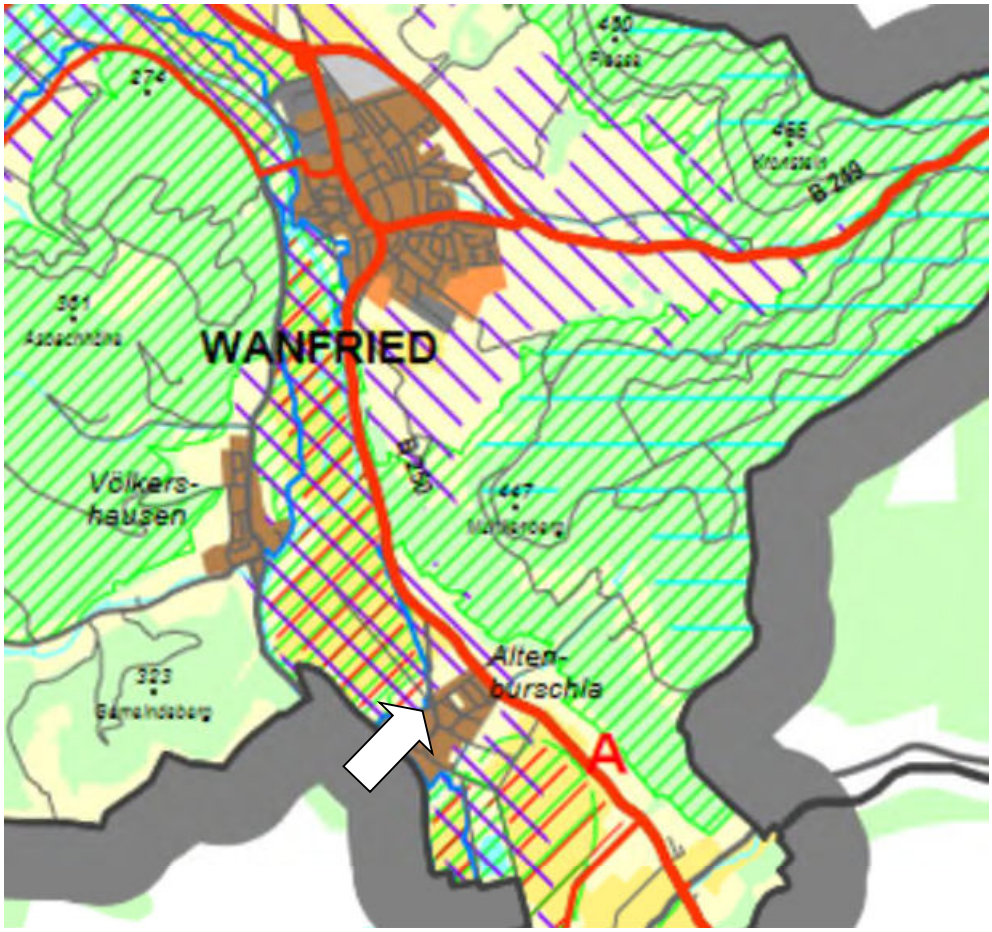


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Im Norden schließt sich ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft‘ an. Diese Freiflächen sind überlagert von der Darstellung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird die Fläche des Geltungsbereichs als unbewaldeter, mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum beschrieben, der eine mittlere Vielfalt aufweist. Die Entwicklungskarte enthält keine Aussagen zum Änderungsbereich.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried** (1999) stellt den Geltungsbereich der Änderung vollständig bereits als „Wohnbauflächen“ dar.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgesetzten **Trinkwasserschutzgebietes,** Zone III, welches insbesondere dem Schutz der Einzugsbereiche der öffentlichen Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Altenburschla“ (bzw. „Tiefbrunnen Lehntal“) dient. Der Verordnungstext ist bei der Stadt Wanfried und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erforderlich.

Die nordwestlichen Teilflächen des Gebietes liegen gemäß § 78 b WHG in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen wird gemäß Hochwassergefahrenkarte mit niedriger Wahrscheinlichkeit eingestuft.

Das gesamte Stadtgebiet liegt im Naturpark Meißner-Kaufunger Wald.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** Nr. 28 „Schützengraben“ aus dem Jahr 1996 stellt die Grundlage für die 1. Änderung dar. Die vorliegende Änderungsplanung ersetzt den Ursprungsplan vollständig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat in Ihrer Sitzung am ## die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schützengraben“, Gemarkung Altenburschla, 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 08.08.2020 (BGBL I S. 1728) 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 Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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 wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Das Gelände steigt von ca. 171 m üNN im Westen auf ca. 176 m üNN im Bereich der Bundesstraße. Die Straße „Schützengraben“ ist als Baustraße in einer Breite von ca. 4 m asphaltiert, der westlich angrenzende landwirtschaftliche Weg ist unbefestigt.

Entlang der nördlichen und der östlichen Grenze stockt eine gut entwickelte, ca. 7 m breite Feldhecke, die als Ausgleichsmaßnahme zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 vor ca. 25 Jahren angepflanzt wurde. Sie besteht aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen und hat eine Größe von ca. 2.000 m².

5 Geplante Änderungen der Festsetzungen und mittelbaren Planinhalte

Die wesentlichste Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan besteht darin, dass die drei als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke im westlichen Bereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden und die Ausnutzung der Grundstücke angehoben wird.

Im Änderungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
Aufgrund der Lage am Ortsrand und des ländlichen Charakters sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Um potentiellen Bauherren einen etwas größeren Spielraum geben zu können, soll darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung aus der Erfahrung der vorliegenden Bauanträge und Bauwünsche verändert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird insgesamt auf 0,3 festgesetzt. Mit dem jetzt festgelegten Wert von 0,3 bei der GRZ bleibt man deutlich unter der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete. Die Festlegung einer Höchstgrenze für die Geschossfläche von 250 m² je Baugrundstück dient einerseits einer besseren Ausnutzung der überbaubaren Flächen und der Verhinderung, zu große und damit untypische Baukörper entstehen zu lassen.

Abgeleitet aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 1 für das Gelände am Sportplatz aus dem Jahr 1967 soll auch im Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden. Mit der Anhebung der Geschossigkeit von ein auf zwei mögliche Vollgeschosse wird eine bessere Ausnutzung der immer knapper werdenden Ressource Boden erreicht.

Für die möglichen Dachformen im Plangebiet wurde keine Form ausgeschlossen, um den zukünftigen Bauherren vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung zu geben. Eine rechtssichere gestalterische Begründung ist in der Leg der Flächen abseits vom historischen Ortskern fraglich. Um die Dimension der Gebäude mit Flachdächern angemessen anzupassen, wurde die Firsthöhe gegenüber anderen Dachformen zurückgenommen. Dadurch können sich die neuen Gebäude am Ortsrand gestalterisch besser in das Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen für das Flachdach beziehen sich gemäß Flachdachrichtlinie 2019 auf Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°, die maximale Gebäudehöhe ist auf 7,0 m begrenzt.

In die Höhenfestsetzungen geht auch die Verwendung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ein. Während Anlagen auf geneigten Dächern die maximale Fristhöhe nicht überschreiten dürfen, darf bei Flachdachbauten die maximale Höhe der Attika um 2 m überschritten werden.

Diese Festsetzungen zur Definition der Bezugshöhen dienen der Eindeutigkeit.

Wie auch im gültigen Bebauungsplan bleibt die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung eindeutig festgelegt. Zur Minimierung von Bodenversiegelungen und aus städtebaulichen Gründen soll die Anordnung von Garagen und Carports auf den Grundstücken im Be-

reich der überbaubaren Flächen erfolgen. Die Garagen und Carports sollen 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie sitzen, um in jedem Falle 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu schaffen, um damit den öffentlichen Raum zu entlasten. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität o.ä. dienen, sind ausnahmsweise zulässig und brauchen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Bezüglich der Verkehrsflächen wurde eine Festsetzung zur Anordnung von Grundstückszufahrten aufgenommen, um eine ausreichende Eingrünung und Auflockerung der Straßenfront der Grundstücke zu erreichen sowie den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Da das Baugebiet im nordöstlichen Bereich mit einer Parzelle (Flurstück 15/14) an die Bundesstraße B 250 angrenzt, wurde für das betreffende Grundstück die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, dass dort notwendige bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, damit die für Lärmbelastungen in Aufenthaltsräumen geltenden Richtwerte von 55 db (A) tagsüber und 45 db (A) nachts nicht überschritten werden. Es handelt sich dabei um passive Schallschutzmaßnahmen, die beim Bau der geplanten Gebäude zu beachten sind. Forderungen an den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden, nach dem Verursacherprinzip war die Straße vor dem Baugebiet rechtlich verankert.

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

Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Gärten. Diese beziehen sich sowohl auf die Anpflanzung von Bäumen, als auch auf die Vorgabe eines Mindestmaßes zur Herstellung von Vegetationsflächen. Vollständig geschotterte Gartenflächen sind unzulässig. Diese Regelungen dienen einerseits der Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Wohngebiet durch Begrünung, aber auch einer Erhöhung der Artenvielfalt und einer guten Durchgrünung des Gebietes. Die Vorgabe, dass Pflanzmaßnahmen zeitnah den Baumaßnahmen folgen sollen, dient dazu, die o.g. Ziele auch im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu erreichen.

Der Reduzierung des Trinkwasserverbrauches, dem Schutz des Grundwassers und zur Minimierung von Oberflächenversiegelungen dienen Festsetzungen, wonach anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken in Zisternen zu leiten und teilweise zu speichern ist. Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser insbesondere von versiegelten Flächen können nicht ergehen, da die Flächen in einer Trinkwasserschutzzone liegen. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung, welche bei der Stadt, dem Kreis bzw. dem RP einzusehen sind, sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis abzustimmen.

Die Begrünung von Dächern wird in Bezug auf die Rückhaltung von Oberflächenwasser und für kleinklimatische Entlastungen empfohlen.

Um dem Bodenschutz Rechnung zu tragen, wurde eine Festsetzung zur Verwendung von Oberboden und zur ordnungsgemäßen Entsorgung von überschüssigem Boden aufgenommen.

Mit der Regelung, dass technische Vorrichtungen zur Gewinnung von Solarenergie auch an Fassaden zulässig sind, soll die Nutzung dieser Energieform gefördert werden.

Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen und Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme im Wohngebiet aufgenommen.

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.

Die tatsächliche Eingriffswirkung wird durch die Festsetzung einer erhöhten GRZ im Bereich des ursprünglichen allgemeinen Wohngebietes erhöht. Der Gehölzriegel, der das Plangebiet in Richtung freier Landschaft umgibt, hat bereits im Bestand einen hohen Entwicklungsgrad erreicht und bleibt erhalten.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.

Da es sich bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten im betreffenden Bereich vorkommen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung demnach keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

5.2 Erschließung

Verkehrserschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt über die Straße „Schützengraben“. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde über eine direkte Anbindung der Straße „Schützengraben“ an die Bundesstraße B 250 diskutiert. Da der Stadtteil Altenburschla jedoch über zwei Anbindungen (Wanfrieder Straße (Kreisstraße K 14) und Schmiedsgasse) verfügt, wurde davon Abstand genommen. Diese Situation soll auch im aktuellen Verfahren beibehalten werden. Die Straßenparzelle „Schützengraben“ wird im nordöstlichsten Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße wurde im Planteil die nach § 9 Fernstraßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand dargestellt.

Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wurde nach Inkrafttreten des rechtkräftigen Bebauungsplanes an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Bauplätze sind bereits parzelliert und technisch erschlossen. Hausanschlüsse und Kanalleitungen sind bereits vorhanden. Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Versorgungssituation nicht.

Die **Wasserversorgung** (Trink-, Brauch- und Löschwasser) wird über das Versorgungsnetz der Stadt Wanfried sichergestellt bzw. ändert sich nicht gegenüber den rechtskräftigen Erfor-

dernissen. Die Löschwasserversorgung muss im Plangebiet mit 800 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 soll u.a. die Nutzungsänderung von drei Grundstücken ermöglicht werden, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen waren. Auf den betreffenden Flächen können zukünftig Wohnhäuser errichtet werden.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Grad der Ausnutzung der Flächen bleibt im Bereich der ehemaligen Mischgebietes bei GRZ 0,3 und wird im Bereich des ehemaligen Wohngebietes von GRZ 0,2 auf GRZ 0,3 erhöht.

6.2 Landschaftspflegerische, naturschutzrechtliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich in gewissem Umfang zusätzliche Beeinträchtigungen des Gebiets, da das Maß der baulichen Nutzung auf den östlichen Flurstücken leicht angehoben wird.

Die Eingriffsreglung nach BauGB gilt gem. § 13 a BauGB als abgearbeitet. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung führt nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG. Aspekte wie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild werden nicht merklich stärker beeinträchtigt. Durch den Schutz und dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen am Rand des Gebietes bleiben die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiterhin gering.

Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind etwas stärker, da anteilig mehr Flächen überbaut und versiegelt werden dürfen (+ ca. 1.000 m² bei Wohnbauflächen). Für diesen Anteil gehen die Eigenschaften für den Boden verloren, die Grundwasserneubildungsrate wird entsprechend reduziert. Zur Minimierung der Auswirkungen sind Zufahrten und Stellplätze sowie öffentliche Fußwege mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Der Boden ist auf dem eigenen Grundstück für Anpflanzungen zu verwenden, um seine Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Ansonsten ist seine Verwendung nachzuweisen. Der Boden, auch wenn hier von einem rechtskräftigen Baugebiet auszugehen ist, hat mit Übertagung von den Nachbarflächen in das Gebiet mit zunehmendem Verlauf von Ost nach West einen sehr hohen Funktionswert. Aufgrund der Bodeneigenschaft ist das Ertragspotential sehr hoch, Feldkapazität und Nitrat-

rückhaltevermögen sind hoch. Zumindest nicht benötigter Mutterboden sollte auf benachbarte Böden mit schlechteren Eigenschaften nordöstlich der B 250 aufgetragen werden, um die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Da die Maßnahmen durch die einzelnen Bauherren erfolgen werden, sind sie auf den Wert hinzuweisen. Die Mehrauswirkungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen sind aufgrund der absoluten Flächengrößen nicht als erheblich zu beschreiben.

Die Auswirkungen auf das Klima sind sehr geringfügig und nur lokal, da das Gebiet aufgrund der landwirtschaftlich genutzten, leicht hängigen Umgebung gut mit Frischluft versorgt ist.

Der Artenschutz ist unabhängig vom Planungs- und Baurecht zu beachten. Das rechtkräftige 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 ackerbaulichen Nutzung 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.

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	Grundflächen zahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WA – Allgemeine Wohngebiete	9.740	0,3 überbaubar max. 2.922	0,45 überbaubar max. 4.383	84,22
Verkehrsflächen	1.745	-	1.745	15,08
Öffentliche Grünflächen	81	-	-	0,70
Summe Plangebiet	**11.566**		**6.128**	**100**

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

6.4 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden aufgrund der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits vollständig parzelliert.

7 Hinweise

Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denk-

malschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Altlasten und Bodenschutz

(1) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAlt-BodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

(2) Bei Umsetzung der Planung sind die von Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen

(3) Für die Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV (4) basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt. https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.

Duldungspflicht

Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

Wasserschutzgebiet – nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Die Flächen des Änderungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes, Zone III welches insbesondere dem Schutz der Einzugsbereiche der öffentlichen Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Altenburschla“ (bzw. „Tiefbrunnen Lehntal“) dient. Der Verordnungstext ist bei der Stadt Wanfried und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt- und Arbeitsschutz - Dez. 31.2 einzusehen. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erforderlich.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten – nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Gemäß § 78 b WHG wird darauf hingewiesen, dass die südwestlichen Flächen des Plangebietes gemäß Planzeichnung in einem Risikogebiet für Überschwemmungen liegen, welches mit niedriger Wahrscheinlichkeit bei Hochwasserereignissen überströmt wird. Weitere Informationen können im Internet eingesehen werden.

https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de

Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Schützengraben“ tritt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 vollständig außer Kraft.

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)

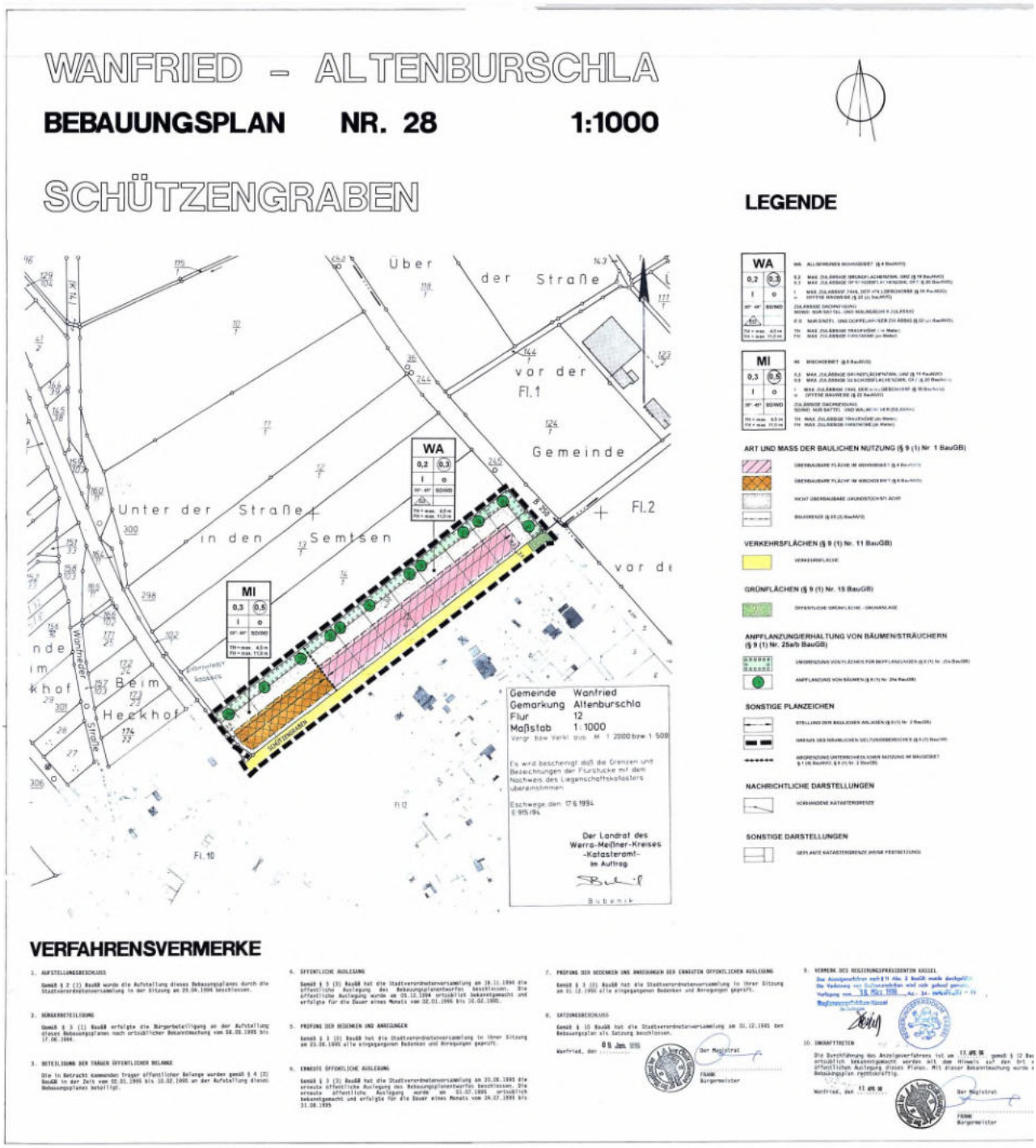
Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

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

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

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		

Anhang II

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28, Auszug der Planzeichnung (ohne Maßstab)