

Stadt Witzenhausen
Werra - Meißner - Kreis



Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum

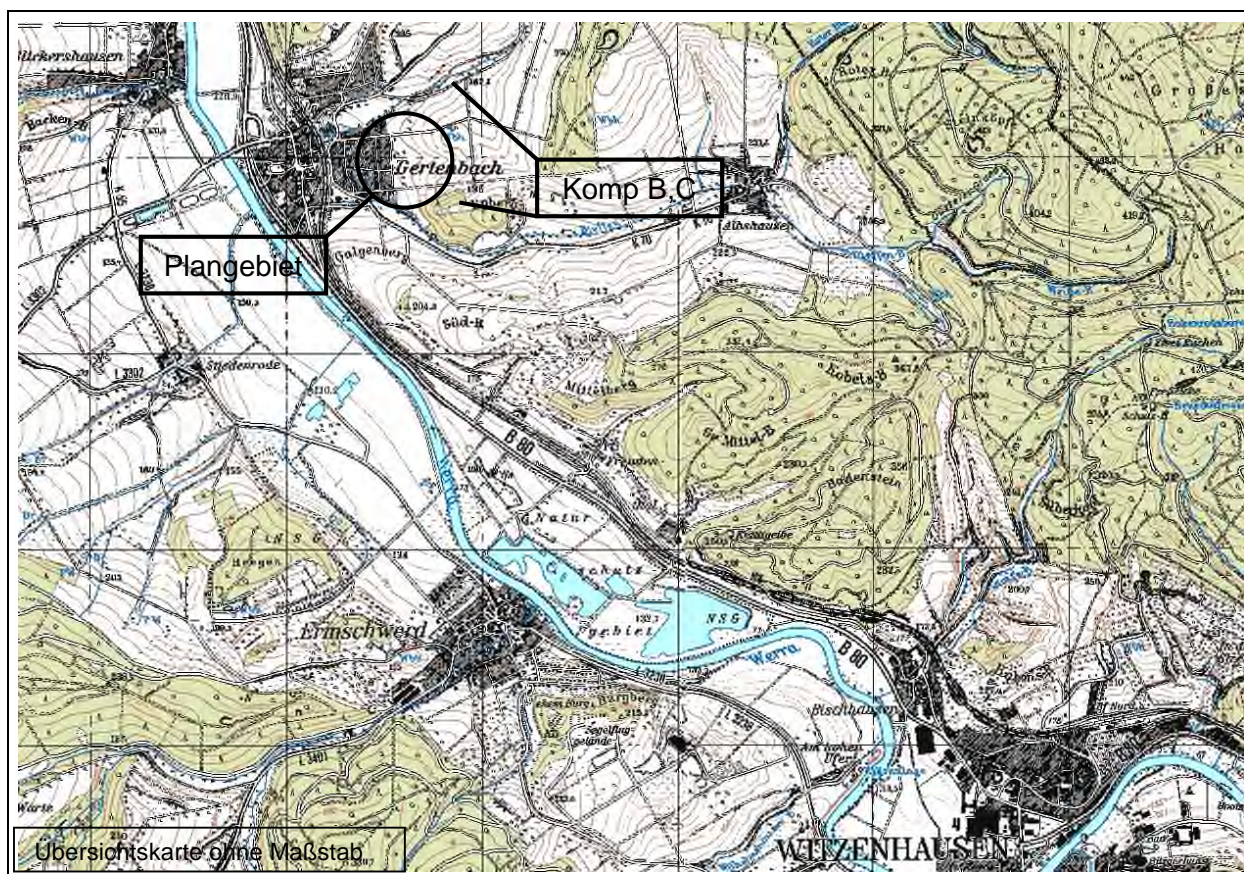
Bebauungsplan Nr. 8
Gemarkung Gertenbach
„Vor dem Epberge III“

mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrates der
Stadt Witzenhausen
01/2019

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de



Ausschnitt TK 25; Hessisches Landesvermessungsamt



Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Veranlassung der Planung	1
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	3
4	Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.2	Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke.....	5
4.3	Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen.....	6
4.4	Erschließung.....	7
4.4.1	Verkehrerschließung.....	7
4.4.2	Ver- und Entsorgung	8
4.6	Flächenbilanz	9
5	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	10
5.1	Einleitung	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	12
5.2.1	Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	13
5.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	15
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	18
5.2.5	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.2.6	Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen.....	21
5.3	Zusätzliche Angaben	21
6	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	23
6.1	Vorbemerkungen.....	23
6.2	Landschaftsbeschreibung und –bewertung.....	24
6.3	Beschreibung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Plangebiet ..	24
6.4	Eingriff-/Ausgleichsregelung	24



6.4.1	Beschreibung der Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf die natürlichen Schutzgüter des BNatSchG	24
6.4.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	24
6.4.3	Bilanzierung der Eingriffe.....	24
6.4.4	Vorgesehene Kompensation.....	25
7	Bodenordnung	29
8	Hinweise	29

Anhang

- I** Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
- II** Bestandsdarstellung des Plangebietes



1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Witzenhausen liegt im nördlichen Bereich des Werra-Meißner-Kreises, entlang des Werratales, östlich des Kaufunger Waldes. Die Stadt liegt im Ordnungsraum Kassel (25 km entfernt) und nimmt als Mittelzentrum Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für das Oberzentrum wahr. Die Stadt Witzenhausen hat 16 Stadtteile. Gertenbach befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes östlich entlang der Bundesstraße B 80.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet am südwestlichen Rand des „Sandwaldes“. Bei dieser Naturraumeinheit handelt es sich um einen nach Westen zur Werra hin geneigten und schwach zertalten walddreichen Buntsandstein- und örtlich Muschelkalktafelberges (Epberg, Mittelberg, Badenstein, Kobelsberg, Galgenberg).

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteils Gertenbach in einer Höhenlage zwischen ca. 162 und 183 m üNN. Die Fläche zeichnet sich durch eine bewegte Topographie aus, grundsätzlich fällt sie in westliche Richtung, wobei sich durch eine Vertiefung im Zentrum der Fläche auch Neigungen in nordwestliche bzw. südwestliche Richtung ergeben.

Das Gebiet wird im Westen durch das bestehende Baugebiet Epberg II begrenzt und soll dieses nach Osten weiter entwickeln. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden erstreckt sich das Gebiet mit einer Grundstückstiefe nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges, im Osten bestimmt das Grundstück eines bestehenden Hochbehälters die Abgrenzung zur Ackerfläche und im Süden begrenzt die südliche Grenze des vorhandenen Wirtschaftsweges das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, ‚Epberg III‘, der Stadt Witzenhausen setzt sich aus 3 Teilgeltungsbereichen zusammen, Teilgeltungsbereich A liegt in der Gemarkung Gertenbach, Flur 3 und bezieht die Flurstücke 75/1 (Weg tlw.), 48/1, 42/1 (tlw.) 74/4 (Weg tlw.), 47/2, 47/1 und 43 alle teilweise mit ein. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,74 ha und bezieht die geplante Siedlungsentwicklung des Bauabschnittes Epberg III mit ein.

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Teilgeltungsbereiche B und C festgesetzt, die in unmittelbarer Benachbarung des Eingriffsgebietes liegen. Von den Flurstücken 149/40 und 150/44, alle Flur 3 Gemarkung Gertenbach, werden die jeweils zu extensivierenden Grünlandflächen, Teilflächen der Flurstücke mit einbezogen. Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche verlaufen z.T. auf Flurstücksgrenzen, z.T. entlang der Nutzungsgrenzen. Teilgeltungsbereich B hat eine Größe von 6.500 m², Teilgeltungsbereich C unterteilt sich in 2 Flächen, eine mit 4.900 m², eine mit 5.200 m².

2 Veranlassung der Planung

Gertenbach stellt einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Witzenhausen dar, weil der Stadtteil über eine umfassende Infrastruktur verfügt (u.a. Kindergarten, Grundschule, Lädchen für Alles, Haltestelle Bahn, Nähe zur Autobahn A7) und somit nicht nur für Witzenhäuser Bürger sondern auch für Arbeitnehmer aus Göttingen und Kassel sehr interessant ist. Die ak-



tuellen Wohnbaugebietsflächen sind aufgrund ihrer Lage am Westhang des Epberges mit Blick in das Werratal sehr attraktiv.

Der Stadtteil verfügte über ein Neubaugebiet, in dem nach der Erschließung innerhalb von 4 Jahren 23 Bauplätze verkauft wurden, die bis auf einen Bauplatz auch bebaut sind. Der innerörtliche Leerstand ist jeweils nur von kurzer Dauer, freie Wohnungen oder Häuser werden kurzfristig wieder belegt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Gertenbach ist ungebrochen. Benachbarte Ortsteile werden alternativ so gut wie nicht angenommen. Im Altbestand sind in Gertenbach aufgrund der Topographie und der Infrastrukturelemente (Werra, B 27, Bahnstrecke) keine Erweiterungen möglich.

Vor diesem Hintergrund soll das Wohnbaugebiet in Gertenbach nach Osten erweitert werden.

Im Rahmen der städtischen Eigenentwicklung darf die Stadt Witzenhausen gemäß Regionalplan Nordhessen 5 ha Entwicklungsflächen für das Wohnen in den Siedlungsschwerpunkten vorhalten.

Darüber hinaus ist die Stadt Witzenhausen mit Ihren Stadtteilen im Programm der Dorfentwicklung und muss sich zumindest in der Programmlaufzeit (9 Jahre) auf die Innenentwicklung beschränken und darf keine neuen Baugebiete ausweisen.

Um den rechtlichen Vorgaben nachzukommen, hat die Stadt Witzenhausen bereits im Jahr 2016 4,8 ha Wohnbaufläche in Gertenbach im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Dabei wurden die Flächen „Auf der Breite“ im Flächennutzungsplan wieder als landwirtschaftliche Flächen (4,3 ha) und ein SO Reitplatz (0,43 ha) dargestellt.

Um eine aktuelle und stark nachgefragte Siedlungsentwicklung im Stadtteil Gertenbach zu ermöglichen, soll darüber hinaus das verbindlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet „An der Spiecke“ in Ziegenhagen (Geltungsbereich 2,3 ha, Allgemeines Wohngebiet 1,56 ha) aufgehoben werden, um somit in der Bilanz keine zusätzliche neue Fläche auszuweisen, sondern „nur“ einen Ersatz für bereits rechtskräftige Flächen zu schaffen.

Die Stadt Witzenhausen hatte bereits einen Abweichungsantrag von den regionalplanerischen Zielen gem. § 6 (2) ROG i.V.m. § 8 HLPG vorbereitet, zu dem das Dez. Regionalplanung des RP Kassel mit Schreiben vom 15.09.2015 Stellung genommen hatte. Danach sollte zunächst geprüft werden, ob an anderer Stelle zeitgleich bestehendes Baurecht aufgehoben werden könne, da dann eine Abweichungszulassung verzichtbar wäre, „weil bestehendes Planungsrecht der Nachfrage entsprechend nur räumlich an einen besseren mit Infrastrukturen ausgestatteten Standort verlagert würde.“

Die Vorgehensweise wurde darüber hinaus mit Schreiben vom 25.08.2016 über die örtliche Dorfentwicklungsbehörde beim Landkreis Werra-Meißner bei der WI-Bank Wetzlar angefragt. Das für die Dorfentwicklung zuständige Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat daraufhin gegenüber den WI-Bank, Wetzlar, mit Schreiben vom 18.10.2016, der Vorgehensweise zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass u.a.

- die Weiterführung des Leerstandsmanagements,
- die Rückabwicklung des verbindlichen Planungsrechts für ein vergleichbares Baugebiet,



- die Sicherung der Verfügbarkeit der Bauplätze per städtebaulichem Vertrag erfolgt.

Da die Bedingungen aus Sicht der Stadt beim weiteren Vorgehen eingehalten werden, parallel zum FNP-Änderungsverfahren auch das Baugebiet in Ziegenhagen aufgehoben werden soll, wird das aktuelle Planverfahren eingeleitet.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** wird der Planbereich als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ dargestellt. Westlich schließen sich ‚Vorranggebiete Siedlung Bestand‘, nördlich und südlich Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft‘, östlich ‚Vorranggebiete für die Landwirtschaft‘ an. Im Norden sind die Flächen mit ‚Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft‘ überlagert, sowie alle Flächen außerhalb der Siedlungen als ‚Vorbehaltsflächen für den Grundwasserschutz‘.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum mit einer geringen Vielfalt eingestuft. In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes werden keine Aussagen zum betreffenden Raum getroffen.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen** wurde vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt und ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 29.07.2002 rechtswirksam geworden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt und mit einer Signatur zur Entwicklung eines Ortsrandes umgeben.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Witzenhausen stellt die Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft mit Signatur zur Entwicklung eines Ortsrandes dar.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Im Planungsgebiet sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Natura 2000-Gebiete (FFH bzw. Vogelschutz) ausgewiesen bzw. gemeldet, gleiches gilt für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Westlich der Bahn und der Bundesstraße 80 grenzen die Landschaftsschutzgebiete Auenverbund Werra und Werratal zwischen Blickershausen und Wendershausen sowie das Überschwemmungsgebiet für die Werra an.

Das FFH-Gebiet Werra-Wehretal schließt sich in weiterem Abstand, u.a. 1 km nördlich der Ortslage Gertenbach bzw. punktuell mit der Kirche (Quartier Fledermäuse) in Gertenbach an. Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 24.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, ‚Epberg III‘, gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB



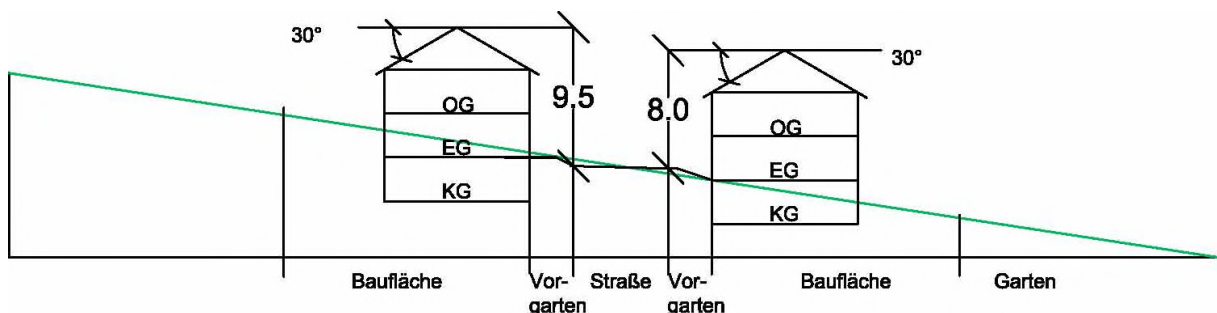
durchgeführt. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Nr. 31, Gemarkung Gertenbach, ‚Vor dem Epberge‘, für den Abschnitt des Bebauungsplanes ohne die Teilgeltungsbereiche für die naturschutzrechtliche Kompensation für eine Fläche von ca. 2,74 ha geändert.

4 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus städtebaulichen Gründen und mit Bezug auf die Festsetzungen des benachbarten Baugebietes nicht zugelassen.

Auch das Maß der baulichen Nutzungen orientiert sich unmittelbar an den bestehenden benachbarten Strukturen und Gebäuden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, die Zahl der Vollgeschosse (II), die Geschossflächenzahl von 0,5 und die maximale Firsthöhe von 8,0 bzw. 9,5 m festgesetzt. Die Bebauung soll sich mit der Topographie entwickeln und somit ein belebtes Bild ergeben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die Fahrbahnoberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Vor Fertigstellung dieser Verkehrsfläche sind die Höhenangaben in der Erschließungsplanung maßgeblich. Bezugspunkt am Gebäude ist und die höchste Kante der fertigen Dachkonstruktion. Die Höhenfestsetzungen werden in die Bereiche talseitig und bergseitig der Erschließungsstraße unterschieden. Talseitig darf die Höhe der Gebäude 8,0 m und bergseitig 9,5 m nicht überschreiten. Damit soll im Rahmen der Planung die Höhenentwicklung unabhängig von möglichen Modellierungen des Geländes erfolgen. Im Wohngebiet im Norden werden die 9,5 m festgesetzt.



Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen, beispielhafte max. Gefällesituation 6:1

Da das Gebiet, wie auch das Gebiet Epberg II, von einem privaten Erschließungsträger insgesamt erschlossen werden wird, ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet eine Modellierung der Flächen insgesamt stattfindet, um entsprechend bebaubare Flächen zu entwickeln. Die Er-



schließungsstraße wird in den Hang eingeschnitten werden müssen. Gem. aktuellem Stand der Erschließungsplanung werden die randlichen Kuppen leicht abgenommen und die Senke im Zentrum aufgefüllt, um damit auch die Steigungen in der Erschließungsstraße zu reduzieren. Darüber hinaus wird im „Cut an Fill“ das Gelände im Osten angeschnitten und im Westen angefüllt, so dass die Grundstücke auf annähernd gleichem Höheniveau an die Erschließungsstraße anbinden. Aufgrund der Modellierungen wird eine entsprechende Wasserhaltung auch für die auf den oberliegenden Flächen anfallenden Oberflächenwasser erforderlich.

Durch die Festsetzungen soll eine wie im Bestand vorhandene lockere Bauweise mit einem nicht zu hohen Verdichtungsgrad fortgesetzt werden. I. S. der Eingriffsminimierung werden somit die versiegelten Grundstücksflächen minimiert, Grundstücksfreiflächen und Flächen, auf denen das Oberflächenwasser noch versickern kann maximiert. Die überwiegenden Werte gelten auch im westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 4 ‚Epberg II‘.

Trotz der reduzierten GRZ sollen durch die Konzeption der Erschließung die Flächen optimal ausgenutzt werden und somit den Anforderungen nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB gerecht werden.

4.2 Bauweise und sonstige bauliche Nutzung der Grundstücke

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Baugrenzen regeln die überbaubaren Flächen eindeutig und sichern somit auch die Abstände zu den benachbarten Grundstücken, um dort die hausnahen Erholungsflächen zu gewährleisten. Die Baugrenzen orientieren sich an den Erschließungsstraßen und Wegen und verlaufen im Abstand von 3,0 hinter der Straßenbegrenzungslinie, um den Straßenraum angemessen freizuhalten. Im WA 1 im Norden wird in Fortsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Epberg II ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbergengzugslinie festgesetzt. Dieser Abstand gilt auch für das Errichten von Garagen und Carports. Stellplätze werden nicht weiter eingeschränkt. Die Bebauungstiefe zwischen den Baugrenzen beträgt im Minimum 15,0 m, im Maximum 20,0 m

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, werden jedoch auf 20 m² pro Grundstück beschränkt und sind gesondert einzugrünen. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen nicht überbaubaren Flächen zulässig, um in wesentlichen Bereichen das offene Straßenbild zu gewährleisten.

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB).

Aus gestalterischen Gründen und um die Baukörper in der optischen Dimension zu begrenzen, werden Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachaufbauten getroffen. Dazu gehört auch die Festsetzung ausschließlich roter oder brauner Dacheindeckungen, die sich an die umgebenden Strukturen anpassen und in Verbindung mit den Eingrünungen ein ortstypische Bild abgeben,



auch wenn ab den 60/70er Jahren des letzten Jahrhunderts Schwarz- und Anthrazittöne Einzug erhielten.

Im Rahmen des Straßenausbaus kann es aufgrund der bewegten Topographie zu Böschungen kommen, die auf den privaten Grundstücken bis zu Baugrenze entsprechend zu dulden sind.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen oder Spielplätzen ist innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die privaten Grundstücksflächen weisen einen ausreichenden Erholungsraum aus und das Gebiet grenzt unmittelbar an den zur Naherholung geeigneten Außenbereich. Spielflächen für Kinder sind auf den Grundstücken in ausreichendem Maße gegeben, ein öffentlicher Spielplatz befindet sich im unmittelbar benachbarten Milanweg.

4.3 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gibt es keine bestehenden Strukturen bis auf einen Gehölzrain ganz im Süden des Gebietes (Fläche F3), die begründet erhalten bleiben müssten. Vor diesem Hintergrund werden die Flächen vollständig überplant.

Zur Vermeidung von „Bodentourismus“ bzw. uneingeschränkter Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) soll der im Gebiet gewonnene Boden möglichst im Gebiet wiederverwertet werden. Eine anderweitige Verwertung ist vom jeweiligen Bauherrn der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Aus gestalterischen Gründen und auch um die Auswirkungen auf das Kleinklima zu minimieren, sind die nicht überbauten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen und die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, ein Baum muss im Vorgarten positioniert werden, um den Straßenraum zu gestalten und aufzulockern. Die Bäume sind entsprechend zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

Aus klimatischen und Gründen des Wasserhaushaltes sind Versiegelungen auf den Grundstücken zu vermeiden. Daher sind PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports nur mit einer wassergebundenen Decke, Schotter, wasserdurchlässiger Pflasterung mit breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll das Gebiet in die Ortslage und am Ortsrand sachgerecht eingegliedert werden. Die Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücken durchzuführen. Die Pflanzen und Ansaaten finden überwiegend auf Böschungsfeldern statt und sollen damit den bisherigen Charakter der Gebietsentwicklung in Gertenbach wahren und das Wohngebiet ausreichend durchgrünen. Die Festsetzungen, auch zu den Einfriedungen, beachten die Abstände des Hessischen Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere die Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen. Die Maßnahmen auf den Flächen werden in die Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung mit einberechnet.



4.3.1 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.

Grundlage der Eingriffsregelung ist der aktuelle Biotopbestand bzw. die Ausprägung der Schutzgüter innerhalb des bauleitplanerischen Außenbereiches.

In Kap. 5.3 werden die Auswirkungen der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans dem aktuellen Bestand gegenübergestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine maximale Mehrversiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 1,05 ha mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft ermöglicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen (s.o.). Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert. Für die darüber hinaus verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen (s.a. Kap. 6.4) müssen weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches konzipiert werden.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Teilgeltungsbereiches A werden die Teilgeltungsbereiche B und C zugeordnet, womit die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen angesehen werden können.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Gebietszufahrt erfolgt über die vorhandenen Straßen „Zum Allenbach“ und „Zum Anger“. Es wird eine Erschließung geplant, die die o.g. Straßen mit einander verbindet. Die Verkehrsflächen sind in einer Breite festgesetzt, die im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende breite Fahrstraße und einen einseitigen Fußweg zulassen.

Bei den aktuellen Wirtschaftswegen in Fortsetzung der o.g. Straßen werden Entwässerungsgräben parallel geführt. Diese sind im Bereich der Verkehrsflächen zu verrohren und die jeweiligen Einläufe im östlichen Randbereich der aktuellen Gebietsentwicklung zu positionieren und entsprechend auszubauen und zu sichern.

Die Erschließungsstraße erhält zwei kleinere Aufenthaltsbereiche, in die in abhängig der detaillierten Erschließungsplanung ggf. auch Straßenbäume eingebracht werden sollen. Dies trägt sowohl zur Gestaltung und Auflockerung des Straßenraumes bei, gleichzeitig wird die Einmündung des Fußweges im Westen hervorgehoben und die Aufenthaltsqualität verbessert. Da es sich um eine reine Anliegerstraße handelt, wird nur ein einseitiger Fußweg vorgesehen. Aufgrund der nicht überbaubaren Vorgartenbereiche und die Verpflichtung einen Baum im



Vorgarten zu pflanzen, wird auf zusätzliche Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum verzichtet.

In ost-westlicher Richtung soll die vorhandene fußläufige Erschließung aufgenommen und verlängert werden, um einen Fußweg in Zentrum des Stadtteils zu gewährleisten. Gleichzeitig dient die Parzelle der Führung und Sicherung der technischen Infrastruktur für Wasser und Abwasser.

Gertenbach ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Stündlich verkehren Züge über Witzenhausen nach Göttingen bzw. Eschwege und Kassel. Der Stadtteil ist durch die Linie 218 an das Busnetz angebunden. Die Entfernung aus dem Wohnbaugebiet zu den zentralen Haltpunkten von Bahn und Bus beträgt ca. 600 m.

Die Erschließungsplanung wurde zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits auf Grundlage einer vollständigen Lage- und Höhenvermessung überschlägig vorbereitet, um die topographische Situation im Gebiet besser berücksichtigen zu können. Die Oberflächen des Gebiets sollen insofern verändert werden, dass die nördlichen und südlichen Erhebungen etwas abgetragen werden und die vorhandene Senke etwas angefüllt wird, um akzeptable Straßenneigungen und Entwässerungssituationen zu erhalten.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgungsleitungen** für das Gebiet liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Epberg II und sollen entsprechend weitergeführt werden.

Die Stadtwerke Witzenhausen bestätigen die gesicherte Wasserversorgung des Plangebietes für die Trink- und Löschwasserversorgung. Das Gebiet liegt außerhalb Wasserschutzzone III, Beeinträchtigungen der Wassergewinnung sind nicht zu erwarten.

Für den Nachweis einer ausreichenden Abwasserversorgung muss eine Gesamtbetrachtung der Schmutzwasserfrachten im Einzugsbereich der Kläranlage Blickershausen erfolgen. Für die Erstellung der Schmutzfrachtberechnung bedarf es jedoch umfangreicher Grundlagenermittlungen und Berechnungen. Ggf. sind weitere Staukanäle für den gedrosselten Abfluss zu errichten.

Im Rahmen der aktuellen Planung wird aufgrund technischer Lösungsmöglichkeiten von einer gesicherten Abwasserversorgung ausgegangen, die in jedem Falle zu gewährleisten ist. Sollte im Laufe des Planverfahrens keine eindeutige Lösung erzielt werden, steht die Umsetzung des Gebietes gem. § 30 BauGB unter Vorbehalt einer technischen Klärung. Die Lösung wird bei der Erschließungsplanung beachtet und mit der unteren Wasserbehörde kommuniziert.

Die **Stromversorgung** kann über die vorhandenen Leitungsnetze aus dem Baugebiet Epberg II sichergestellt werden.

Die **Müllbeseitigung** wird entsprechend den geltenden Bestimmungen der Stadt Witzenhausen durchgeführt.

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.



4.6 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Flächenverteilung des gesamten Bebauungsplangebietes stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	m²	BPlan-Anteile
Allgemeines Wohngebiet (WA)	18.745,00	68,48 %
- <i>davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25 + 50%)</i>	<i>7.030,00</i>	
- <i>Hausgärten</i>	<i>11.715,00</i>	
Verkehrsflächen + besonderer Zweckbestimmung	3.465,00	12,66 %
Grünflächen	5.165,00	18,86 %
- <i>davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>5.165,00</i>	
Σ Plangebiet Bebauungsplan	27.375,00	100,00 %



5 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

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

5.1 Einleitung

Die Stadt Witzenhausen beabsichtigt durch die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 31 und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach ‚Epberg III‘, die Wohnbauflächen aufgrund der starken Nachfragesituation zu erweitern und planungsrechtlich abzusichern.

Gertenbach hat sich aufgrund seiner guten Infrastrukturausstattung und verkehrsgünstigen Lage als Wohnstandort etabliert.

Um unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und der Bedingungen des Programms der Dorfentwicklung neue Siedlungsflächen ausweisen zu können, wurden in Abstimmung und mit Zustimmung der jeweils zuständigen Fachbehörden durch die Stadt Witzenhausen weitere Maßnahmen ergriffen: In Gertenbach wurden mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle bereits 4,8 ha Wohnbauflächen zurückgenommen und als landwirtschaftliche Nutzfläche und ein SO Reitplatz dargestellt. In Ziegenhagen wird parallel zum aktuellen Verfahren ein Bebauungsplan für Wohnbauflächen (2,3 ha) aufgehoben.

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, der Stadt Witzenhausen, liegt in der Gemarkung Gertenbach, Flur 3 und bezieht die Flurstücke 75/1 (Weg tlw.), 48/1, 42/1 (tlw.) 74/4 (Weg tlw.), 47/2, 47/1 und 43 alle teilweise mit ein. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,74 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen (29.07.2002) sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Teilgeltungsbereiche B und C festgesetzt, die in unmittelbarer Benachbarung des Eingriffsgebietes liegen. Von den Flurstücken 149/40 und 150/44, alle Flur 3 Gemarkung Gertenbach, werden die jeweils zu extensivierenden Grünlandflächen, Teilflächen der Flurstücke mit einbezogen. Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche verlaufen z.T. auf Flurstücksgrenzen, z.T. entlang der Nutzungsgrenzen. Teilgeltungsbereich B hat eine Größe von 6.500 m², Teilgeltungsbereich C unterteilt sich in 2 Flächen, eine mit 4.900 m², eine mit 5.200 m².

Fachgesetze

Die Umweltziele sind über verschiedene Gesetzeswerke verankert. Gemäß dem Naturschutzrecht des Bundes – Bundesnaturschutzgesetz - sowie des Landes Hessen – Hessisches Naturschutzgesetz – sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt und deren Lebensstätten sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.



Neben den allgemeinen Zielen der Naturschutzgesetze sind bei diesen Vorhaben die Regelungen der Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) anzuwenden. Im Kern soll folgendes erreicht werden: Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch eine Integration naturschutzfachlicher Belange in den Planungsprozess so weit als möglich gemindert / vermieden werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Schutz des Bodens ist zusätzlich im Baugesetzbuch sowie im Bundesbodenschutzgesetz geregelt. Der natürlich vorhandene Boden ist als nicht vermehrbarer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlage besonders zu schützen.

Das Wasserhaushaltsgesetz schützt die ober- und unterirdischen Gewässer als Lebensgrundlage für den Menschen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere und prägender Bestandteil der natürlichen Umwelt. Beeinträchtigungen der Gewässer sollen durch Planung und Überwachung vermieden werden. Bereits bestehende Beeinträchtigungen sollen gemindert oder aufgehoben werden.

Der Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen ist über das Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt. Weiterhin ist die Bevölkerung vor schädlichem Lärm zu schützen.

Das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung erwartet auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten, die Inhalte sind Bestandteil des Umweltberichtes.

Fachpläne

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** wird der Planbereich als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ dargestellt. Westlich schließen sich ‚Vorranggebiete Siedlung Bestand‘, nördlich und südlich Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft‘, östlich ‚Vorranggebiete für die Landwirtschaft‘ an. Im Norden sind die Flächen mit ‚Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft‘ überlagert, sowie alle Flächen außerhalb der Siedlungen als ‚Vorbehaltsflächen für den Grundwasserschutz‘.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum mit einer geringen Vielfalt eingestuft. In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes werden keine Aussagen zum betreffenden Raum getroffen.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen** wurde vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt und ist nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 29.07.2002 rechtswirksam geworden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt und mit einer Signatur zur Entwicklung eines Ortsrandes umgeben.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Witzenhausen stellt die Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft mit Signatur zur Entwicklung eines Ortsrandes dar.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Im Planungsgebiet sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Natura 2000-Gebiete (FFH bzw. Vogelschutz) ausgewiesen bzw. gemeldet, gleiches gilt für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.



Westlich der Bahn und der Bundesstraße 80 grenzen die Landschaftsschutzgebiete Auenverbund Werra und Werratal zwischen Blickershäusern und Wendershausen sowie das Überschwemmungsgebiet für die Werra an.

Das FFH-Gebiet Werra-Wehretal schließt sich in weiterem Abstand, u.a. 1 km nördlich der Ortslage Gertenbach bzw. punktuell mit der Kirche (Quartier Fledermäuse) in Gertenbach an. Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zu erkennen. Bedeutende Strukturen sind im Plangebiet nur im Süden zu erkennen, die z.T. zu erhalten und zu entwickeln sind und z.T. in Anspruch genommen werden dürfen. Vor diesem Hintergrund ist bei der Rodung von Heckenstrukturen die Brut- und Setzzeit zwingend zu beachten. Bruten von Offenlandarten im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen konnten in der Vergangenheit im Eingriffsbereich nicht beobachtet werden. Auch aufgrund des Naherholungsdrucks (Spaziergänge, Hundausführungen) sind die betroffenen Wegsäume für Bruten unattraktiv.

Beachtung der Umweltziele

Die Ausweisung von Bauflächen ist, sofern dieses in bisher nicht bebauten Bereichen passiert, mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Beachtung von Umweltzielen ist bei jeder Planung zu beachten und kann je nach festzusetzender Gebietsart mehr oder weniger Berücksichtigung finden.

Die aktuelle Bauleitplanung bezieht sich auf die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen in Gertenbach. Die wesentlichen Festsetzungen des westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weiter fortgeschrieben, das Maß der baulichen Nutzung bleibt bestehen, es werden jedoch die zu überbauenden Flächen zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen vergrößert.

I.V. mit Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleich werden die Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Bestandsbeschreibung

Aktuell werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes/Bebauungsplan Nr. 8 landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Die Flächen sind bisher durch die Wirtschaftswege, die jeweils die Verlängerungen der Straßen „Zum Allenbach“ und „Zum Anger“ darstellen, erschlossen. Im südlichen Bereich der jeweiligen Wegparzellen laufen aktuell im Außenbereich Entwässerungsgräben, die an den Böschungen verkrautet sind. Sonstige Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet außer einer Gehölzreihe im Süden, im Übergang vom Wirtschaftsweg auf die Ackerfläche nicht vorhanden (s.a. Bestandsplan im Anhang). Der ca. 2 m breite Gehölzstreifen setzen sich aus überwiegend Schlehen, Weißdorn, Hartriegel und einigen Sämlingen der Kirsche zusammen. Südlich des Weges



bzw. des Entwässerungsgrabens vorhandene gleichartige Strukturen sollen im Rahmen der Planung erhalten bleiben.

Im Norden und Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen der jeweils gleichen Ackerfläche an, im Süden befinden sich südlich der Wirtschaftswegparzelle Gehölze und mesophile Wiesenflächen vor einem Wald. Im Westen grenzt auf der gesamten Breite des Gebietes das Wohnbaugebiet Epberg II an, welches in den letzten 13 Jahren entwickelt und vollständig belegt wurde. Die Hausgärten der westlich angrenzenden Grundstücke sind zum Außenbereich entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingegrünt.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet am südwestlichen Rand des „Sandwaldes“. Bei dieser Naturraumeinheit handelt es sich um einen nach Westen zur Werra hin geneigten und schwach zertalten waldreichen Buntsandstein- und örtlich Muschelkalktafelberges (Epberg, Mittelberg, Badenstein, Kobelsberg, Galgenberg).

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteils Gertenbach in einer Höhenlage zwischen ca. 162 und 179 m üNN. Die Fläche zeichnet sich durch eine bewegte Topographie aus, grundsätzlich fällt sie in westliche Richtung, wobei sich durch eine Vertiefung im Zentrum der Fläche auch Neigungen in nordwestliche bzw. südwestliche Richtung ergeben.

5.2.1 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

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

Boden- und Wasserhaushalt

Auf den höheren Terrassenniveaus des mittleren und oberen Buntsandsteins der Ausläufer des Kaufunger Waldes haben sich Sand- und lehmige Sandböden, die aus dem Mittleren und Unteren Buntsandstein und aus dem Unterkarbon hervorgegangen sind, gebildet. Die besten Böden sind hier auf den fein- bis mittelkörnigen Ablagerungen des Unteren Buntsandsteines entstanden, die sich durch höheren Tongehalt auszeichnen und daher leicht verwittern. In den Hangbereichen stehen Braunerden auf Oberen Buntsandstein an.

Bei der Auswahl des Plangebietes wurden neben siedlungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch die Beschaffenheit und Ausprägung des Bodens wie folgt berücksichtigt:

- Besonders seltene Böden und Sonderstandorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential sind nicht im Bereich des Plangebietes vorhanden.
- Böden die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind, z.B. Bereiche mit besonderen bzw. extremen Standortfaktoren, wie extremer Trockenheit, sind nicht betroffen.

Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG weist innerhalb des Geltungsbereiches 3 Bewertung aus: Die Flächen südlich des Wirtschaftsweges im Norden werden mit sehr gering in Bezug auf die Bodenfunktionen (Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) bewertet (s.a. Abb. unten). Die Flächen im Westen und Norden mit gering, die im Osten mit mittel, wobei das Ertragspotential mit hoch bewertet wird.

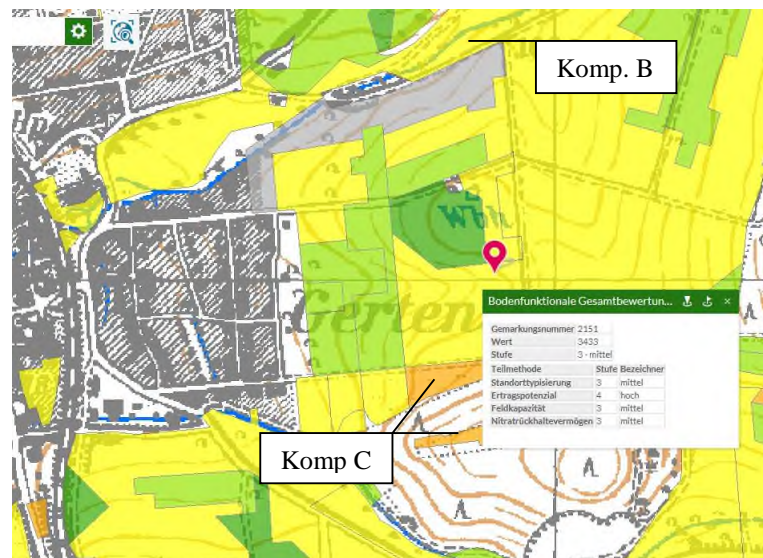


Im Gebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Aufgrund der Bodeneigenschaft ist keine erhöhte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu erwarten.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Boden und Wasser ist aufgrund der vorhandenen Belastungen und anthropogenen Veränderungen als mittel einzustufen.

Quelle:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Beispiel Stufe Hoch (orange), Mittel (gelb), dunkelgrün = sehr gering, hellgrün = geringe Bewertung



Klima und Luft

Der Raum Witzenhausen gehört der gemäßigten Klimazone an. Aufgrund der räumlichen Lage und der vorhandenen Geländetopographie und der sich daraus ergebenden Klimadaten, kann man von einem maritimen bis kontinentalen Klima sprechen. Witzenhausen befindet sich, regionalklimatisch im Bereich ‚Westliches Mitteldeutschland‘ gelegen, in einem Teilgebiet des nordosthessischen Berglandes. Bei vorherrschend subozeanischem Einfluss mit mäßig warmen Sommern, milden Wintern und Niederschlägen zu allen Jahreszeiten überwiegen West- oder Südwestwetterlagen mit unbeständiger und feuchter Witterung.

Das bewegte Relief der Umgebung führt zu einer starken autochthonen Überprägung der regionalklimatischen Einflüsse. Das lokale Klima wird durch die Lage am Rande des Werratales beeinflusst. Die Flächen selbst bzw. die östlichen angrenzenden Flächen lassen sich als Kaltluftentstehungsgebiet mit Kaltluftabfluss beschreiben. Es herrscht allgemein ein Mittelgebirgsklima. Die mittlere Niederschlagshöhe für das nahegelegene Witzenhausen beträgt ca. 670 mm. Die mittlere Tagesmitteltemperatur liegt bei ca. 8 °C.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist aufgrund der Lage und der Umgebung als mittel einzustufen.

Arten und Biotope

Bei den unmittelbar betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Areale die aufgrund einer langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und wiederholter Bodenbewegungen als für die Artenvielfalt gestörte Standorte eingestuft werden müssen. Auch die



Randbereiche der Felder weisen wenig wertvolle Strukturen auf. Einzig die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes sind als hochwertig zu bezeichnen.

Westlich der Bahn und der Bundesstraße 80 grenzen die Landschaftsschutzgebiete Auenverbund Werra und Werratal zwischen Bickershausen und Wendershausen sowie das Überschwemmungsgebiet für die Werra an.

Das FFH-Gebiet Werra-Wehretal schließt sich in weiterem Abstand, u.a. 1 km nördlich der Ortslage Gertenbach bzw. punktuell mit der Kirche (Quartier Fledermäuse) in Gertenbach an. Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope ist im ausgewiesenen Geltungsbereich als gering bis mittel zu bezeichnen.

Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich um gering strukturierte Flächen, die sich im Anschluss an die Bebauung entwickeln. Bedeutung erhalten die Flächen durch die Topographie. Die Flächen sind in sich stark bewegt und steigen insgesamt nach Osten an, wobei sich im Zentrum in west-östlicher Richtung eine ansteigende Senke befindet.

Durch die vorhandenen Wirtschaftswege befinden sich die Flächen unmittelbar im Naherholungsraum der Ortslage Gertenbach.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Beeinträchtigungen ist aufgrund der Topographie und möglicher Fernwirkungen als mittel bis hoch einzustufen. Die Empfindlichkeit ist wegen der Topographie in beiden Bauabschnitten gleich einzustufen, erst östlich des 2. BA lässt die Steigung nach.

Mensch

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird im Wesentlichen durch die Topographie und das Gesamtbild des Naturraums geprägt. Der Naturraum wird zur Erholung auf den Wirtschaftswegen von den Anwohnern des Ortes genutzt. Insgesamt ist die Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch als gering zu beschreiben.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Denkmaltopographie des Landes Hessen sind keine Einträge vorhanden.

5.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Boden- und Wasserhaushalt

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird entsprechend des festgesetzten Wohngebiets (zunächst Epberg III) und der Grundflächenzahl sowie der Notwendigkeit des Straßenausbaus eine Überbauung bzw. Befestigung von Flächen ermöglicht. Insgesamt ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes auf den betroffenen Flächen.



Durch die Überbauung bzw. Versiegelung gehen die natürlichen Puffer- und Sorptionseigenschaften sowie Produktionsfunktionen (Landwirtschaft) auf einer Fläche von bis zu 2,74 ha anteilig verloren. Darüber hinaus wird das Gefüge des Bodens in den Randbereichen bzw. den geplanten Baumaßnahmen durch Verdichtung und Strukturveränderungen weitgehend überformt.

Die Gartenflächen werden überwiegend strukturarm, aber im Wesentlichen mit Vegetation abgedeckt angelegt werden, so dass die tatsächliche regelmäßige Bodenbearbeitung gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzungen zurückgehen wird.

Die Böden sind empfindlich gegenüber Erosion, so dass insbesondere während der Baumaßnahmen und im Anfangsstadium der Begrünung Maßnahmen gegen Erosionsschäden zu treffen sind. Es ist solange wie möglich eine Vegetationsschicht auf den Bauflächen zu erhalten. Oberboden und Unterboden sind gem. der einschlägigen Normen getrennt abzutragen und getrennt in Mieten zu lagern. Bei längerer Lagerung sind Mieten zu begrünen. Der Einbau des Bodens muss ebenfalls bei geeigneter Witterung in Schichten getrennt erfolgen.

Die Bodeneigenschaften lassen keine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet erwarten, so dass zumindest das auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser abgeführt und gedrosselt in den Kanal bzw. nächsten Vorfluter eingeleitet werden wird und somit dem Gebietshaushalt verloren geht.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Die vorgenommen Bodenfunktionsbewertung unterstützt die Auswahl der Flächen.

Der Grad der Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der Ausgangsbedingungen und des Flächenumfanges der ermöglichten Flächenbebauung und –versiegelungen sowie -befestigungen als mittel einzustufen.

Klima und Luft

Durch die Versiegelung bzw. Überbauung gehen Flächen mit kleinklimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung am Siedlungsrand) verloren. Durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung kann es zu Überwärmungen auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzung einer angemessenen GRZ und Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.

Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering bzw. verträglich einzustufen. Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht wesentlich ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund des Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen mit gering bis mittel zu bewerten.

Arten und Biotope

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen in einem entsprechenden Umfang von 2,74 ha vorhandene bzw. potenzielle Vegeta-



tionsflächen verloren. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich allerdings großflächig um Ackerflächen, die aufgrund einer intensiven Nutzung und der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln bis auf die Randbereiche, was die Beikräuter/ Spontanvegetation angeht, weitgehend vegetationsarm bzw. -los sind.

Die Reduzierung der Vegetationsbestände und die Beunruhigung der Flächen durch die Besiedlung führen auch zum Verlust von potentiellen Lebensräumen (Habitaten) wildlebender Tiere (s.o.). Dieser Verlust ist je nach vorhandener Struktur unterschiedlich zu bewerten, im aktuellen Falle ist der Verlust mit gering zu bewerten und durch eine geringere Überbauung bzw. die Anlage von Randstrukturen und die Durchgrünung des Plangebietes können reichhaltige Strukturen für angepasste Tierarten geschaffen werden.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Sollten sich zwischenzeitlich weitere Arten ansiedeln, ist vor Umsetzung der Planung/Maßnahme eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bei Umsetzung der Planung ist zum heutigen Zeitpunkt auszuschließen. Die Intensität der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut wird als insgesamt gering bis mittel eingeschätzt.

Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplanten Eingriffe wird für den östlichen Ortsrand von Gertenbach ein neues Orts- und Landschaftsbild geschaffen. Der neue Ortsrand ist von Norden und Osten neu einzugrünen. Durch die Topographie sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, weil die Flächen nach Osten innerhalb des Plangebietes von 162 m üNN auf z.T. 179 m üNN ansteigen. Von Westen, vom Kaufunger Wald bzw. aus dem Werratal und den benachbarten Siedlungen Blickershausen und Hedemünden wird das Baugebiet einsehbar sein. Die Topographischen Verhältnisse sind durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugleichen.

Für die Erholungseignung hatte die Flächen bisher eine geringe Bedeutung. Die Wege in den Freiraum werden aus Richtung der Siedlung geringfügig länger. Der Grad der Beeinträchtigungen ist als insgesamt mittel zu bewerten.

Mensch

Der Mensch ist durch die Aufstellung der Bauleitpläne nicht betroffen. Die Wohneigenschaften in den benachbarten Wohngebieten bleiben gewahrt, die Erholungsmöglichkeiten werden nur minimal verändert.

In der Gesamtbetrachtung ist darauf hinzuweisen, dass in ca. 2 km nördlicher Richtung Windenergieanlagen auf dem Steimelkopf errichtet wurden, die aus dem Wohngebiet sichtbar sein werden. Gleiches gilt für Windenergieanlagen in weiterer Entfernung in südlicher Richtung im Kaufunger Wald. Aufgrund der Windrichtung ist nicht von Beeinträchtigungen von Schall und auch nicht durch Schattenwurf auszugehen.

Der Grad der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch (diverse Aspekte) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Beachtung der o.g. Kriterien insgesamt als gering einzustufen.



Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit durch die Aufstellung der Bauleitpläne nicht betroffen.

Durch die Planung gehen keine Auswirkungen auf Schutzgebiete des Naturschutz- oder Wasserrechts aus.

Die Entsorgung der Abfälle im Gebiet ist durch die rechtlichen Regelungen abgesichert und durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten bzw. bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger oder die Stadt Witzenhausen.

Die Abwassersituation ist insofern geklärt, dass die zur Verfügung stehende Leistungsfähigkeit des Kanals und der Kläranlage durch den Versorgungsträger aktuell geprüft und vor Umsetzung des Planes zu bestätigen ist. Ggf. sind weitere Staukanäle für den gedrosselten Abfluss zu errichten. In Bezug auf die Abführung des Oberflächenwassers müssen gedrosselte Zwischenspeicher eingebaut werden. Die aktuelle Planung ist darauf eingestellt und die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung im Gebiet möglich.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind i.V. mit der Planänderung nicht erwarten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht die Ansiedlung von UVP-pflichtigen Betrieben begründet.

Wechselwirkungen ergeben sich wie beschrieben zwischen den Schutzgütern Boden / Wasser, Boden / Arten und Biotope, Boden /Wasser / Klima und Biotope / Klima. Das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen dann mit Wechselwirkungen betroffen, wenn es klimatische Veränderungen gibt. Die Wirkungen sind jedoch in Bezug auf die Umgebung, die Lage und Dimension der geplanten Flächen zu relativieren und überschreiten aufgrund der Planungen keine weitere Erheblichkeitsschwelle.

Kumulierungen mit Auswirkungen benachbarter Gebiete oder Vorhaben sind aktuell nicht bekannt und nicht zu erwarten.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen in der aktuellen Form landwirtschaftlich weitergenutzt. Der Umweltzustand würde sich vermutlich wenig ändern.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Aufgrund der Bestandssituation und der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich können im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe abgeleitet werden. Diese wirken sich gleichzeitig auf verschiedene Schutzgüter aus.

- Abtrag des Oberbodens nur als vorbereitende Baumaßnahme, d.h. nur auf den Flächen, die in absehbarer Zeit bebaut werden; Erhaltung der Vegetationsschicht (Erosionsschutz) und des Filtersubstrates auf möglichst großen Flächen für einen möglichst langen Zeitraum (Boden- und Wasserhaushalt),



- Strenge Trennung beim Abtrag des humosen Oberbodens von der mineralischen Schicht darunter (Boden- und Wasserhaushalt);
- Falls der humose Oberboden nur zwischengelagert wird, sollte er in Mieten gelagert und begrünt werden, um Auswaschung, Erosion und Verdichtung zu verhindern (Boden- und Wasserhaushalt);
- (möglichst) weitgehende Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die innere Erschließung (Boden- und Wasserhaushalt, Klima/ Luft);
- Überwiegende Versickerung des innerhalb des Geltungsbereichs anfallenden Regenwassers, wo es physikalisch möglich ist;
- Ständige Überwachung von Baumaschinen (Leckagen vermeiden) (Boden- und Wasserhaushalt);
- Verwendung von ökologischen Baustoffen - sachgerechte Verarbeitung der Baustoffe, Farben etc. und Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Boden- und Wasserhaushalt, Klima/ Luft; Artenschutz);
- Reduzierung der GRZ (0,25) ggb. den zulässigen Maximalwerten der BauNVO (0,4)
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 9,5 m (Klima/ Luft; Landschaftsbild);
- Sammlung von bis 5 m³ Oberflächenwasser in Zisternen;
- Festsetzung von ausschließlich roten und braunen Dacheindeckungen;
- Pflanzung einer breiteren Abstandsfläche zum Außenbereich hin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, auch als zukünftiges Brut- und Nahrungshabitat für angepasste Tierarten und zur Gestaltung des Ortsrandes;

5.2.5 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich. Die zum Zeitpunkt des Vorentwurfes vorgesehenen Maßnahmen konnten nicht weiterverfolgt werden, da nicht entsprechend geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. KV ergibt eine Biotopwertdifferenz – 121.400 BWP, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die in den Geltungsbereichen B und C entsprechend festgesetzt werden:

- Geltungsbereich B: Teilfläche des Flurstücks 150/44, Flur 3, Gemarkung Gertenbach

Die Teilfläche liegt nördlich des Hauptplangebietes unmittelbar südlich des Hübenbaches. Die Fläche stellt sich aktuell als eher intensiv genutztes mesophiles Grünland dar und wird daher mit einem Wert von 27 BWP pro/m² (intensive Frischwiese) angesetzt. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Hübenbach und wird aktuell 2- bis 3-mal im Jahr gemäht und/oder mit Pferden beweidet. Die Fläche ist relativ eben und fällt dann zum Hübenbach ab. Der Uferrandstreifen ist aktuell in Bezug auf die extensive Nutzung relativ schmal und mit einzelnen Bäumen überstellt. Die Grünlandzahl wird mit 55 bis 60 angegeben, die Standorteignung in Bezug auf die Bauleitplanung mit mittel.

Die Fläche eignet sich für eine Extensivierung, weil sich dadurch positive Wirkungen auf den Hübenbach und die Artenvielfalt entfalten. Im Verlauf des Hübenbachtals befinden sich ver-



einzelte ruderalen bzw. extensiv gepflegte Flächen, so dass ein langgestreckter hochwertiger Lebensraum ergänzt wird. Der Hübenbach als solches ist als Biotop gem. § 30 BNatSchG geschützt.

Die Fläche, die sich aktuell als Grünland darstellt, ist nur eine Teilfläche des Flurstücks 150/44 und weist nach Luftbilddauswertung eine Flächengröße von ca. 6.500 m² aus. Die Fläche wird als Teilgeltungsbereich B festgesetzt.

Die Fläche soll zukünftig nur noch 2-mal im Jahr gemäht oder mit max. 3 Großvieheinheiten beweidet werden. Im Falle der Mahd ist das Mahdgut abzuräumen, eine Düngung ist unzulässig. Bewirtschaftungsziel ist die extensive Frischwiese, wobei in der Bilanzierung nach KV ein deutlich reduzierter Wert angesetzt wird, weil die Entwicklung den Zeithorizont nach KV überschreiten wird.

- Geltungsbereich C: Teilflächen C1 und C2 des Flurstücks 149/40, Flur 3, Gemarkung Gertenbach

Der Geltungsbereich C setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen, die sich südöstlich des Hauptplangebietes am Fuße bzw. Hang des Epberges befinden. Die Flächen werden gem. Bodenviewer Hessen als trockene bzw. sehr trockene Standorte mit Grünlandzahlen von 30 bis 35 (C1, 4.900 m²) bzw. 15 bis 20 (C2, 5.200 m²) und einem hohen Typisierungsgrad, Trockenstandort Grünland beschrieben. Die Flächen werden aktuell als Grünlandstandort bewirtschaftet, aufgrund der Trockenheit sind nur 1 bis 2 Mahden im Jahr möglich. Der Eigentümer plant eine Nachsaat und Düngung, um intensiver wirtschaften zu können.

Die Flächen liegen jeweils zwischen Wald bzw. Schlehen-/Kirschsäumen, eine Verbuschung ist randlich zu erkennen und würde vermutlich bei Nutzungsaufgabe auch schnell voranschreiten. Die Flächen sind insofern etwas beeinträchtigt, dass sie bei leichter Nordexponierung leicht beschattet werden, andererseits steht im Sommer noch die volle Sonne auf den Flächen.

Die Flächen weisen Anzeiger für Trockenheit und Nährstoffarmut auf, so dass das Potential zur Entwicklung einer artenreichen Wiese gegeben ist, die bei extensiver Bewirtschaftung als Lebensraum für Wiesenbrüter dienen kann. Während Fläche C1 parallel an einem Weg für die Naherholung liegt, aber durch einen Kirsch-Schlehensaum abgegrenzt ist und Fläche C2 keinerlei Störungen unterliegt ist auch die Wahrscheinlichkeit einer ungestörten Brut groß.

Vor diesem Hintergrund sind die Flächen einmal im Jahr nach der Blüte der Hauptbestandbildner zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen und eine Düngung muss unterbleiben. Ziel der Entwicklung ist eine extensive, ruderalen Wiese auf einem trockenen Standort, das Einwachsen von Gehölzen ist dringend zu unterbinden, wodurch die wenige aber regelmäßige Mahd erforderlich wird.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Extensivierung von Flächennutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Mit Durchführung und Sicherung der o.g. Maßnahmen können die durch das Baugebiet Epberg III verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen i.S. des BNatSchG bzw. der Kompensationsverordnung angesehen werden.



5.2.6 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen

In Gertenbach wurde das Baugebiet Epberg II gut angenommen und sehr zügig entwickelt und belegt. Die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen in diesem Bereich ist hoch. Die Stadt Witzenhausen hatte in Gertenbach weitere Wohnbauflächen südwestlich des aktuellen Geltungsbereichs östlich der Bahnstrecke Witzenhausen – Kassel ausgewiesen. Die Flächen waren aufgrund der Auswirkungen der Bahnanlagen schlechter geeignet als die aktuell vorgesehenen Flächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans für diese wurden bereits hin zu landwirtschaftlichen Flächen geändert. In Ziegenhagen gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet, welche jedoch aufgrund der Lage nicht angenommen wird. Das Baurecht für diese Flächen wird in einem Parallelverfahren aufgehoben.

D.h., es wurden verschiedene Standorte geprüft und der aktuelle Standort aufgrund der Lage und Infrastrukturausstattung bevorzugt. Aufgrund der örtlichen Beschaffenheiten sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG insgesamt als mittel zu beschreiben, die Beeinträchtigungen im Bereich der anderen Standorte wären nicht anders zu bewerten.

5.3 Zusätzliche Angaben

Vorliegende Planungen

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden außer einer Bestandsaufnahme vor Ort die übergeordneten Planwerke (Regionalplan, Landschaftsrahmenplan) sowie der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Witzenhausen und der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Epberg II‘ beachtet. Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen dem Verfasser nicht vor.

Monitoring

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im beschriebenen Änderungsbereich bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Wohnbauflächen sind über eine verbindliche Bauleitplanung entsprechend zu konkretisieren, so dass die Flächennutzungsplanänderung als solches keine Eingriffe auslöst und somit ein Monitoring entbehrlich ist. Im Rahmen der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung kann über die Bauantragsverfahren und die Prüfung der Einhaltung der Genehmigungsaufgaben sowie sonstiger Genehmigungen die Einhaltung der planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen kontrolliert werden.

Allgemeinverständliche 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, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.



Die beplante Fläche liegt aktuell im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlung im Außenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt, um die Siedlungsentwicklung für die Stadt Witzenhausen für die nächsten ca. 15 Jahre planungsrechtlich abzusichern und gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu aktualisieren.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG, die mit der weiteren Planungskonkretisierung auszugleichen sind. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung für die Eingriffe in Natur- und Landschaft, potentielle Kompensationsmaßnahmen können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht aufgezeigt werden. Sie sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. Bebauungsplan, BImSchG-Genehmigung, § 35 BauGB-Genehmigung) zu konkretisieren.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind in Abhängigkeit der Planungen und Vorhaben zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen. Zum aktuellen Zeitpunkt lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

Aufgrund der vorgesehenen Planung und der vorhandenen standörtlichen Situation und Überprüfung von anderweitigen Flächen bestehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, der Stadt Witzenhausen werden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB weitreichend beachtet.



6 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Zielsetzung und Aufgabe des Landschaftsplans zum Bebauungsplan

Mit dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan sollen die besonderen Anforderungen nach § 1 (5) BauGB im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Basis der weiterführenden Naturschutzgesetzgebung im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt untersucht und dargestellt werden. Der Landschaftsplan soll weiterhin die freiraumbezogenen Nutzungsansprüche räumlich, funktional, ökologisch und gestalterisch ordnen.

Die folgenden Ziele lassen sich dazu formulieren:

- Berücksichtigung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Funktionale Organisation geplanter Freiräume, Grünflächen und Grünelemente
- Räumliche Organisation und Gliederung von Freiräumen als Beitrag zur Gestaltung des Landschaftsbildes
- Verbesserungen von Umweltbedingungen durch Schutzmaßnahmen und Pflanzungen

Darüber hinaus sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Nutzung und Bebauung sowie deren notwendigen Voraussetzungen und Folgen zu beurteilen und Maßnahmen zu deren Minimierung oder zum Ausgleich zu formulieren, die so weit als möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden sollen.

6.1.2 Planungsmethodik

Die Landschaftspflege wird ganz allgemein verstanden als Ermittlung und Bewertung von Landschaftsfunktionen sowie die Ableitung von erforderlichen Maßnahmen, die diese Funktionen sichern helfen. D.h., dass sowohl der vorhandene Zustand als auch die durch eine geplante Bebauung bedingte Beeinträchtigung dieses Zustandes betrachtet und bewertet werden müssen. Aus dieser Überlagerung sind entsprechende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Landschaftsfunktionen abzuleiten.

Methodisch wird dazu wie folgt vorgegangen:

- zunächst wird der derzeitige Bestand beschrieben und bewertet
- Konflikte, die sich aus dem derzeitigen Bestand und geplanten Veränderungen ergeben, werden dargestellt; geplante Eingriffe beschrieben und bewertet;
- Danach werden landschaftspflegerische und gestalterische Forderungen formuliert und das darauf basierende Planungskonzept aufgestellt;
- Schließlich werden die konkreten Maßnahmen dargestellt und bewertet; Bestand und Planung werden einander gegenübergestellt und im Hinblick auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beurteilt.

Der Untersuchungsraum ist das Bebauungsplangebiet, in dem durch die Bauleitplanung Eingriffe vorbereitet werden sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen. Ziel des Landschafts-



plans zum Bebauungsplan ist es, die Ergebnisse planungsrechtlich im Bebauungsplan abzusichern.

6.2 Landschaftsbeschreibung und –bewertung

Hinsichtlich der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzrechts wird an dieser Stelle auf das Kapitel 5.2 *Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden* verwiesen.

6.3 Beschreibung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Plangebiet

Der Landschaftsplan für die Stadt Witzenhausen sieht die Flächen für die Landwirtschaft vor, Ortsränder sind entsprechend zu gestalten und einzugrünen. Analog zur im Landschaftsplan dargestellten Siedlungsentwicklung Epberg II wäre das Ziel für die nächste Erweiterung zu formulieren: „Die als Grünflächen dargestellten Zonen sind als Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. auch als private Grünflächen – Gärten, zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für geplante Eingriffe durch Bebauung und Erschließung möglich.“

Mit den vorgenommenen Festsetzungen können die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft erreicht werden.

6.4 Eingriff-/Ausgleichsregelung

6.4.1 Beschreibung der Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf die natürlichen Schutzgüter des BNatSchG

6.4.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

In Bezug auf die Beschreibung der Auswirkungen und die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird auf die Kapitel 5.3 und 5.5 des Umweltberichtes verwiesen.

6.4.3 Bilanzierung der Eingriffe

Der Bestand des Untersuchungsraumes wurde aufgenommen und im Bestandsplan (s.a. Anhang II) dargestellt. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden die Flächen gem. KV Hessen 2005 bewertet:



Tabelle: Kompensationsbedarf nach KV 2005

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
02.400/ 02.500 Interpol.	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, Innenbereich),	25	0	4.905	0	122.625
04.600 (B)	Feldgehölz Baumhecke, großflächig	56	330	260	18.480	14.560
05.241 (B)	An Böschungen verkrautete Gräben	36	415	0	14.940	0
09.150	Feldraine	45	120	0	5.400	0
10.510	Versiegelte Flächen, Asphalt, Pflaster, überbaut	3	0	3.465	0	10.395
10.530	Schotterwege	6	890	0	5.340	0
10.710	Dachfläche nicht begrünt, versiegelte Flächen	3	0	7.030	0	21.090
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	25.620	0	409.920	0
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagenarten- und strukturarme Hausgärten	14	0	11.715	0	164.010
Summe			27.375	27.375	454.080	332.680
Biotopwertdifferenz						- 121.400

Über noch zu ermittelnde Kompensationsmaßnahmen ist die Differenz der Biotopwertpunkte auszugleichen.

Der Anteil des Eingriffs auf öffentlichen Flächen beträgt 46.565 BWP, was einem Anteil von 38,35 % entspricht.

6.4.4 Vorgesehene Kompensation

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

Die Maßnahmen sollen in Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die den Eingriffen gegenüber zustellenden Maßnahmen betreffen Teilflächen im Außenbereich, so dass die Geltungsbereiche nicht vollständig entlang von Flurstücksgrenzen gezogen



werden sondern nur die Teilflächen eingrenzen, die der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahme zugeführt werden sollen.

Folgende Maßnahmen und Flächen werden vorgesehen (s.a. Planzeichnung):

- Geltungsbereich B: Teilfläche des Flurstücks 150/44, Flur 3, Gemarkung Gertenbach

Die Teilfläche liegt nördlich des Hauptplangebietes unmittelbar südlich des Hübenbaches. Die Fläche stellt sich aktuell als eher intensiv genutztes mesophiles Grünland dar und wird daher mit einem Wert von 27 BWP pro/m² (intensive Frischwiese) angesetzt. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Hübenbach und wird aktuell 2- bis 3-mal im Jahr gemäht und/oder mit Pferden beweidet. Die ist relativ eben und fällt dann zum Hübenbach ab. Der Uferrandstreifen ist aktuell in Bezug auf die extensive Nutzung relativ schmal und mit einzelnen Bäumen überstellt. Die Grünlandzahl wird mit 55 bis 60 angegeben, die Standorteignung in Bezug auf die Bauleitplanung mit mittel.

Die Fläche eignet sich für eine Extensivierung, weil sich dadurch positive Wirkungen auf den Hübenbach und die Artenvielfalt entfalten. Im Verlauf des Hübenbachtals befinden sich vereinzelt ruderal bzw. extensiv gepflegte Flächen, so dass ein langgestreckter hochwertiger Lebensraum ergänzt wird. Der Hübenbach als solches ist als Biotop gem. § 30 BNatSchG geschützt.

Die Fläche, die sich aktuell als Grünland darstellt, ist nur eine Teilfläche des Flurstücks 150/44 und weist nach Luftbildauswertung eine Flächengröße von ca. 6.500 m² aus. Die Fläche wird als Teilgeltungsbereich B festgesetzt.

Die Fläche soll zukünftig nur noch 2-mal im Jahr gemäht oder mit max. 3 Großvieheinheiten beweidet werden. Im Falle der Mahd ist das Mahdgut abzuräumen, eine Düngung ist unzulässig. Bewirtschaftungsziel ist die extensive Frischwiese, wobei in der Bilanzierung nach KV ein deutlich reduzierter Wert angesetzt wird, weil die Entwicklung den Zeithorizont nach KV überschreiten wird.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
06.320 (B)	Intensiv genutzte Frischwiese	27	6.500	0	175.500	0
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese	35*	0	6.500	0	227.500
Summe			6.500	6.500	175.500	227.500
Biotopwertdifferenz						+ 52.000

* Interpolation s.a. Text oben



Geltungsbereich B, *Foto Henke 06.08.2018*

- Geltungsbereich C: Teilflächen C1 und C2 des Flurstücks 149/40, Flur 3, Gemarkung Gertenbach

Der Geltungsbereich C setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen, die sich südöstlich des Hauptplangebietes am Fuße bzw. Hang des Epberges befinden. Die Flächen werden gem. Bodenviewer Hessen als trockene bzw. sehr trockene Standorte mit Grünlandzahlen von 30 bis 35 (C1, 4.900 m²) bzw. 15 bis 20 (C2, 5.200 m²) und einem hohen Typisierungsgrad, Trockenstandort Grünland, beschrieben. Die Flächen werden aktuell als Grünlandstandort bewirtschaftet, aufgrund der Trockenheit sind nur 1 bis 2 Mahden im Jahr möglich. Der Eigentümer plant eine Nachsaat und Düngung, um intensiver wirtschaften zu können.

Die Flächen liegen jeweils zwischen Wald bzw. Schlehen-/Kirschsäumen, eine Verbuschung ist randlich zu erkennen und würde vermutlich bei Nutzungsaufgabe auch schnell voranschreiten. Die Flächen sind insofern etwas beeinträchtigt, dass sie bei leichter Nordexponierung leicht beschattet werden, andererseits steht im Sommer noch die volle Sonne auf den Flächen.

Die Flächen weisen Anzeiger für Trockenheit und Nährstoffarmut auf, so dass das Potential zur Entwicklung einer artenreichen Wiese gegeben ist, die bei extensiver Bewirtschaftung als Lebensraum für Wiesenbrüter dienen kann. Während Fläche C1 parallel an einem Weg für die Naherholung liegt, aber durch einen Kirsch-Schlehenbaum abgegrenzt ist und Fläche C2 keinerlei Störungen unterliegt, ist auch die Wahrscheinlichkeit einer ungestörten Brut groß.

Vor diesem Hintergrund sind die Flächen einmal im Jahr nach der Blüte der Hauptbestandbildner zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen und eine Düngung muss unterbleiben. Ziel der Entwicklung ist eine extensive, ruderales Wiese auf einem trockenen Standort, das Einwachsen von Gehölzen ist dringend zu unterbinden, wodurch die wenige aber regelmäßige Mahd erforderlich wird.



Geltungsbereich C1 und C2, Foto Henke 06.08.2018

Die KV bietet für die aktuellen und gewünschten Ausprägungen keinen passenden Biototyp an, so dass mit Interpolationen gearbeitet werden muss.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
06.320 (B)	Intensiv genutzte Wiese trockener Ausprägung	27	10.100	0	272.700	0
09.220 (B)	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	33*	0	4.900	0	161.700
09.220 (B)	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	35*	0	5.200	0	182.000
Summe			6.500	6.500	272.700	343.700
Biotopwertdifferenz						+ 71.000

* Interpolation s.a. Text oben, Abzug Fläche C1 wegen Verschattung

Gesamtsumme Flächen B und C

+ 123.00,00

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Extensivierung von Flächennutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Mit Durchführung und Sicherung der o.g. Maßnahmen können die durch das Baugebiet Epberg III verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen i.S. des BNatSchG bzw. der Kompensationsverordnung angesehen werden.



Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden zu 38,35 % den Eingriffen auf den öffentlichen Grundstücken und zu 61,65 % den Eingriffen auf den Privatgrundstücken zugeordnet. Die Schwere der Eingriffe auf den Privatgrundstücken wird gem. GRZ gleich verteilt.

7 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8 Hinweise

Aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes per se zu beachten sind, wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

8.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Witzenhausen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

8.2 Unbelasteter Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub und Mutterboden sind vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der privaten Freianlagengestaltung einzuarbeiten. Dabei sind die einschlägigen Normen DIN 19731 : 1998-05 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten zwingend zu beachten. Die anderweitige Wiederverwertung des Bodens ist nachzuweisen.

Wesentlich ist u.a., dass der schichtweise Abtrag und die getrennte Lagerung des Bodens in Mieten und der schichtweise Auftrag beachtet werden, sowie die Bearbeitung des Bodens bei geeigneter Witterung und Bodenfeuchte.

8.3 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

8.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen. Die Mindestgröße der Sammelbehälter beträgt 5 m³. Bei Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser müssen die Voraussetzungen gem. ATV (Abwassertechnische-Vereinigung) - Arbeitsblatt 138 gegeben sein. Auf punktuelle Versickerungsanlagen wie Versickerungsschächte ist im Falle einer festgestellten unzureichenden Bodenfilterwirkung zu verzichten.



8.5 Energiesparende Bauweise

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt. Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen sind erwünscht.



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)	

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		



Bestandsdarstellung des Plangebietes

