



---

## **Bauleitplanung der Stadt Witzenhausen**

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

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan in Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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

#### Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan Nr. 8

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Regionalplan Nordhessen 2009,



- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000,
- Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen,
- Landschaftsplan der Stadt Witzenhausen,
- Darstellung von Schutzgebieten im „Hessenviewer“
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG).

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange erfolgte in folgenden Einzelschritten:

*Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB*

Ergebnis des Umweltberichtes:

- 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.
- Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Boden und Wasser ist aufgrund der vorhandenen Belastungen und anthropogenen Veränderungen als mittel einzustufen, da keine besonders seltenen Böden und Sonderstandorte und auch kein Oberflächenwasser vorhanden ist. Durch die Versiegelung können sich kleinräumig Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation ergeben. Der Ortsrand von Gertenbach wird in diesem Bereich neu gestaltet, mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Beeinträchtigungen ist aufgrund der Topographie und möglicher Fernwirkungen als mittel bis hoch einzustufen. Durch die getroffenen Festsetzungen zu randlichen Gehölzpflanzungen erfolgen eine umfangreiche Eingrünung der Flächen und damit eine Begrünung des vorgeschobenen Ortsrandes. Aufgrund der bisher großflächigen Ackernutzung auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope trotz der Überbauung und Versiegelung relativ gering. 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. Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 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.
- Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Durch die Umsetzung von Teilflächen für die Extensivierung von verschiedenen Grünlandflächen, die im Teilgeltungsbereich B und C des Bebauungsplanes festgesetzt werden, können die geplanten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.



- Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standorte geprüft und der aktuelle Standort aufgrund der Lage und Infrastrukturausstattung bevorzugt, auch wenn für die anderen Standorte bereits Baurecht bestand/besteht. Eine 4,8 ha große Wohnbaufläche in Gertenbach wurde schon in 2016 zurückgenommen, in einem Parallelverfahren wird die Aufhebung des Allgemeinen Wohngebiets „An der Spiecke“ in Ziegenhagen durchgeführt. 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.

*Erarbeitung eines Landschaftsplanes zum Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der mit der Planung potenziell verbundenen Eingriffe gemäß Landesnaturschutzgesetzgebung Hessen*

Ergebnis des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan: Die Berücksichtigung der Umweltbelange wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Flächen sollen nach Maßgabe der Gehölzliste bepflanzt und erhalten werden. Auf den östlichen Flächen soll eine Vertiefung und Verwallung zum Auffangen des Oberflächenwassers eingebaut werden. Die Gehölzstruktur im Süden soll erhalten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen zu mindestens 70 % gärtnerisch angelegt werden. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gem. Gehölzliste zu pflanzen, nach Osten und Süden exponierte Fassaden sind zu begrünen.
- Befestigte Oberflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen
- Zum Schutz des Bodenhaushaltes wurden Festsetzungen zum fachgerechten Umgang mit vor der Baumaßnahme anfallendem Oberboden gemäß DIN 18915 sowie zu dessen weiterer Verwendung getroffen;
- Niederschlagswasser soll als Brauchwasser verwendet werden, bei Versickerung müssen die Voraussetzungen gem. ATV (Abwassertechnische-Vereinigung) – Arbeitsblatt 138 gegeben sein.
- Eine energiesparende Bauweise unter Anwendung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen soll angestrebt werden. Der Wärmebedarf sollte unter der Wärmeschutzverordnung liegen.

Da sich die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichen lassen, wurden für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen die Teilgeltungsbereiche B und C, der in zwei Flächen C1 und C2 aufgeteilt ist, aufgenommen. Die Fläche B ist ein intensiv genutztes Grünland entlang des Hübenbaches, die extensiviert werden soll. Dadurch sollen sich positive Wirkungen auf den Hübenbach und die Artenvielfalt entfalten. Die Flächen des Geltungsbereichs C sind aktuell ebenfalls als Grünland auf trockenem Standort in der Nutzung. Die Flächen liegen jeweils zwischen Wald- und Heckensäumen, durch leichte Nordexponierung sind sie leicht beschattet, im Sommer jedoch voll in der Sonne. 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.

#### Beteiligungsverfahren und Begründung der Abwägungsergebnisse

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt, die einzelnen Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf dem Bebauungsplan Nr. 8 zu entnehmen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** gingen keine umweltrelevanten Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** gingen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen ein:

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung stellt fest, dass die Betroffenheit des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft im Norden der Fläche nur kleinflächig im Randbereich besteht und keinen raumbedeutsamen Umfang erreicht, Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die Belange der betroffenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Grundwasserschutz sind sachgerecht in die Abwägung einzustellen. Dies wird zugesichert.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Altlasten, Bodenschutz regt an die Ausführungen zum Bodenschutz aufgrund der feinkörnigen Bodenarten um den Aspekt der Erosionsgefährdung zu ergänzen. Darüber hinaus sollte der Hinweis 4.2 (unbelasteter Erdaushub) gemäß der Normen „Verwertung von Bodenmaterial“ neu formuliert werden um Missverständnisse ausschließen zu können. Die Ausführungen zum Bodenschutz wurden daraufhin ergänzt bzw. überprüft und ggf. neu formuliert.

Die Untere Wasserschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises bemängelt, dass der Nachweis für eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung in der vorgelegten Bauleitplanung nicht geführt wurde und diese unter Beachtung der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ überarbeitet und erneut vorgelegt werden müsse. Es wurde ein Ingenieurbüro für die Erstellung der Schutzwasserfrachtberechnung beauftragt, die Vorlage des Nachweises wird nicht vor Ende 2018 erwartet. Im Rahmen der aktuellen Planung wird jedoch mit einer gesicherten Abwasserentsorgung über die Kläranlage Blickershausen gerechnet. Die Lösung wird mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. In Bezug auf das Niederschlagswasser wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von nur 0,25 dafür gesorgt, dass wenig abzuleitendes Niederschlagswasser anfällt. Zudem sind gem. 4.4 der Textfestsetzungen Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zu verwenden.

Der Fachdienst Landwirtschaft des Werra-Meißner-Kreises beurteilt die Zurücknahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen („Auf der Breite“, „An der Spiecke“) positiv bemängelt jedoch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Boden. Der Ausgleich der Naturschutzbelange dürfe nicht zusätzlich und einseitig auf Kosten der Ackernutzung geschehen. Dafür sollten Extensivstandorte wie Magerrasen oder Bachläufe genutzt werden, die ohne großen



Flächenverbrauch eine große Aufwertung für Natur und Landschaft bedeuten. Die Beschaffung von Kompensationsmaßnahmen stellt eine immer schwierigere Aufgabe dar. Die im Entwurf des Bebauungsplans ausgewählten Flächen berücksichtigen die Aspekte der fachlich konkurrierenden Gründe.

Der Fachdienst Natur- und Landschaftsschutz des Werra-Meißner-Kreises regt an, den Terminus „struktureich“ angelegte gärtnerische Flächen zu streichen, da dieses im Regelfall von der Bauherrschaft nicht gewünscht ist. Dem Einwand wird gefolgt und das Wort struktureich wird gestrichen. Der Pflanzstreifen entlang der künftigen Bauflächen solle auf öffentlichem Eigentum realisiert werden, um die extensive Pflege der Flächen gewährleisten zu können. Auch die Bilanzierung als Streuobstwiese sei fraglich, da von einer einreihigen Anpflanzung ausgegangen werden muss. Zudem sei für die Fläche F3 zu konkretisieren welche Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten sind. Der westliche Anpflanzungsstreifen soll im Privatbesitz bleiben, um nicht noch mehr Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Eigentümer haben die Begrünungsfestsetzungen umzusetzen. Die Festsetzung der Streuobstwiese soll durch die Festsetzung einer heimisch standortgerechten Gehölzpflanzung ersetzt werden. Für die Fläche F3 kommt es nicht auf die Einzelexemplare an, sondern dass die Hecke als Strukturelement erhalten bleibt.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB** gingen keine umweltrelevanten Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der **Beteiligung nach § 4 (2) BauGB** gingen folgende umweltrelevante Stellungnahmen mit neuen Aspekten ein.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz führt aus, dass der Teilgeltungsbereich B den Uferrandstreifen des Gewässers Hübenbach betrifft. Die Umsetzung des Kompensationsvorhabens ist zuständigkeitshalber mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Untere Wasserbehörde ist am Verfahren beteiligt. Die festgesetzte Maßnahme berücksichtigt den Uferrandstreifen des Gewässers und wertet ihn i.S. des Wassergesetzes auf.

Der Fachdienst Natur- und Landschaftsschutz des Werra-Meißner-Kreises gibt zu bedenken, dass das neue Baugebiet durch seine exponierte Lage enorme Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird und aus diesem Grund die Eingrünung des Gebietes von großer Wichtigkeit ist. Die Forderung nach einer Eingrünung auf öffentlichen Flächen wird wiederholt. Aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden im Bebauungsplan Regelungen wie die Höhe der Gebäude und farbliche Dachgestaltung getroffen. Auch die Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Gebietes sollen die Auswirkungen minimieren. Den östlichen Grünstreifen in öffentliche Hand zu geben wird für nicht sinnvoll erachtet, da weitere Flächen nötig seien, um diese langgestreckte Fläche unterhalten zu können.

Zudem wird bemängelt, dass in der Begründung keine Aussagen zur Beeinträchtigung des angrenzenden Offenlandlebensraum getroffen und entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden. Im Umweltbericht ist das Thema behandelt, soll aber zusätzlich bei den Fachgesetzen aufgenommen werden. Eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Thema hat sich erübrigt, da auf den Flächen keine entsprechenden Offenlandarten festgestellt wurden.



Die Untere Naturschutzbehörde erkennt auch das Spannungsfeld geeignete Kompensationsmaßnahmen zu finden, die beschriebenen Kompensationsflächen werden dennoch als nicht ausreichend erachtet. Die Flächen seien bereits extensiv genutzt bzw. durch Schattenwurf und Laubfall nicht zur Entwicklung extensiver Standorte geeignet. Gertenbach liegt im Tal des Hüben- und Dieffenbaches in einer relativ kleinstrukturierten Landschaft mit hochwertigen Säumen. Im Werratal befinden sich fruchtbare Böden, die der Landwirtschaft nicht entzogen werden sollen. D.h., die Auswahl von Fläche und Maßnahmen ist extrem begrenzt. Die festgesetzten Maßnahmen führen zur Aufwertung von Natur und Landschaft, wobei alle Schutzgüter des Naturschutzgesetzes von den Maßnahmen profitieren. Selbst wenn das Aufwertungspotential gegenüber dem Ausgangszustand nicht sehr hoch ist, so werden dennoch Lebensräume mit hohem Entwicklungspotential gesichert und können sich entwickeln.

Der BUND regt an, den gesamten erforderlichen Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme festzuschreiben, da die getroffenen Begrünungsfestsetzungen erfahrungsgemäß nicht ausreichend umgesetzt werden. Hierzu wird auf die Schwierigkeit verwiesen, geeignete Flächen für die Kompensation zu finden. Auch müssen die vorgebrachten Belange anderer TöBs berücksichtigt werden, weshalb in der Gesamtschau dem Einwand nicht entsprochen wird.

Witzenhausen, den

---

Herz, Bürgermeister