



**Begründung gemäß § 5 (5) BauGB zur**  
**45. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Mündener Straße 21“,**  
**der Stadt Witzenhausen**

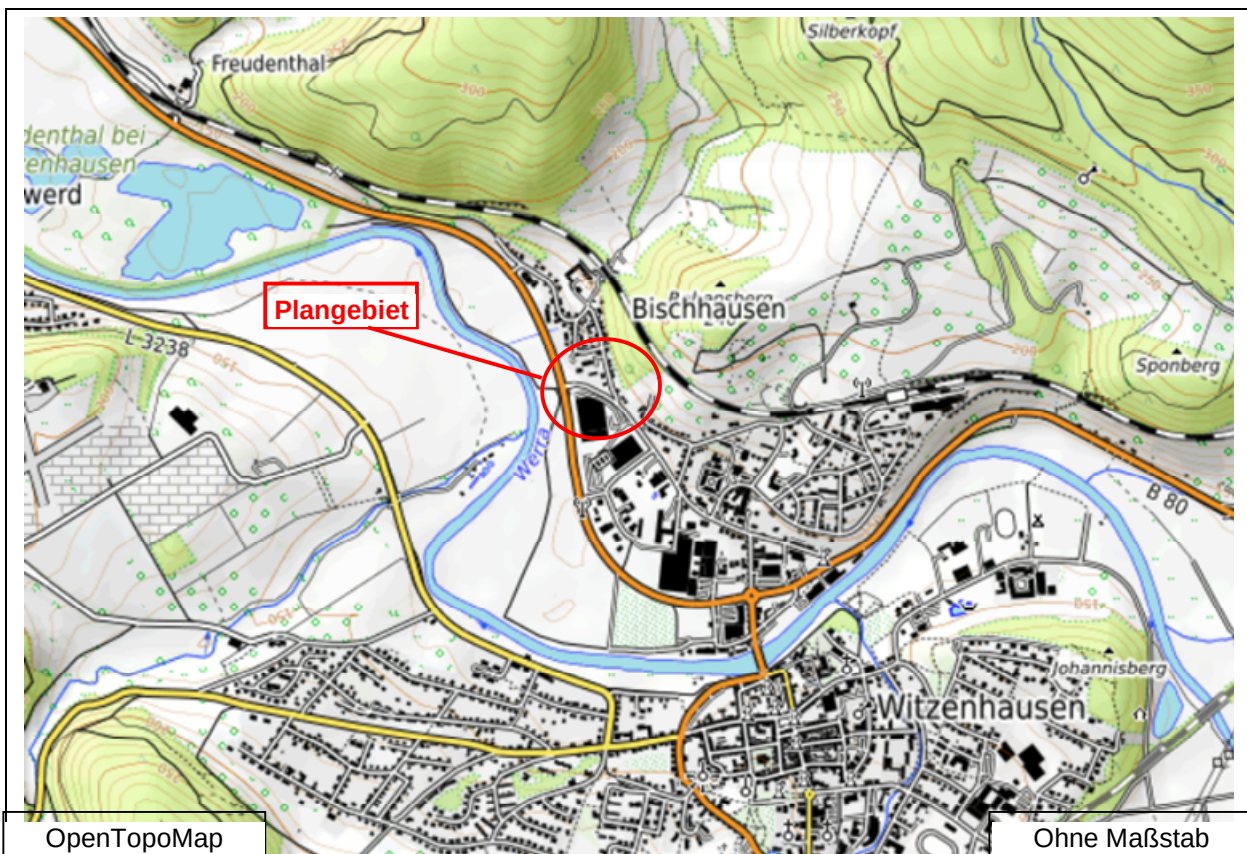
**Gemarkung Witzenhausen**

Erarbeitet im Auftrag des  
Magistrates der  
Stadt Witzenhausen

März 2025

**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](mailto:info@planung-henke.de)



OpenTopoMap

Ohne Maßstab



## Inhalt

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Veranlassung der Planung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2</b> |
| <b>4</b> | <b>Änderungsplanung.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen der Änderung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6</b> |
| <b>6</b> | <b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>7</b> |
| 6.1      | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....                                         | 7        |
| 7.2      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. ....                    | 7        |
| 7.3      | Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme ..... | 11       |
| 7.4      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes <i>bei Durchführung</i> der Planung; Beschreibung möglicher <i>erheblicher Auswirkungen</i> in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten .....                                                                             | 18       |
| 7.5      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der <i>erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i> unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen .....                                                               | 21       |
| 7.5.1    | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....                                                                                                                                                                                                                                          | 21       |
| 7.5.2    | Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen .....                                                                                                                                                                                                          | 22       |
| 7.6      | Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl.....                                                                                                                   | 22       |
| 7.7      | Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....                                                                                                                                                                                | 22       |
| 7.8      | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....                                                                                                             | 22       |



---

|      |                                                                                                 |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.9  | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen..... | 23 |
| 7.10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                    | 23 |
| 7.11 | Quellenangaben zum Umweltbericht .....                                                          | 24 |





## 1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung „Mündener Straße 21“ liegt in der Gemarkung Witzenhausen, im nördlichen Bereich der Kernstadt, im Umfeld des ehemals selbstständigen Ortes Bischhausen, der nördlich der Werra an den Hängen des Rabensberges liegt. Hier hat sich in den zurückliegenden ca. 50 Jahren zwischen Gutshof, Ortslage und Bundesstraße B 80 ein Gewerbegebiet etabliert. Die Kernstadt von Witzenhausen befindet sich jenseits der Werra. Die Kreisstadt Eschwege liegt ca. 30 km südlich entfernt und ist mit Witzenhausen durch die Bundesstraße B 27 verbunden. Das ca. 35 km südwestlich entfernte Oberzentrum Kassel ist einerseits über die Bundesstraße B 80 und die Bundesautobahn A 7, andererseits über die Bundesstraßen B 451 und B 80 mit Witzenhausen verbunden.

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil von Bischhausen und wird im Süden und Osten jeweils von der Mündener Straße begrenzt, die in diesem Bereich an die Bundesstraße B 451 angebunden ist. Im Norden grenzt unmittelbar die Straßenmeisterei von Hessen Mobil an.



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

Der Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung umfasst ein Grundstück in der Gemarkung Witzenhausen, Flur 39, Flurstück 20/59.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 2.190 m<sup>2</sup>.



## 2 Veranlassung der Planung

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die aktuelle Nutzung des Grundstückes planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Eigentümer des betreffenden Grundstückes hat bei der Bauaufsicht der Werra-Meißner-Kreises einen Bauantrag zur Nutzungsänderung und Erweiterung vorhandener Gebäude auf seinem Grundstück gestellt. Seit einigen Jahren wurden die Flächen als Kfz.-Handel mit Aufbereitungshallen und Tankstelle genutzt. Dies steht im Widerspruch zu der im Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund des eingereichten Bauantrages teilte die Bauaufsicht mit, dass für die geplante Nutzungsänderung von Werkstatt in Wohnen eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des angrenzenden Mischgebietes wird für die geplante Nutzungsänderung die Ausweisung einer gemischten Baufläche als sinnvoll betrachtet.

Vor diesem Hintergrund hat der Grundstückseigentümer bei der Stadt einen Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans gestellt.

Inzwischen wurde nach Vorlage des Aufstellungsbeschlusses für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung durch die Bauaufsicht erteilt.

## 3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Witzenhausen als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Witzenhausen. Der Betrachtungsraum befindet sich im Vorranggebiet Siedlung Bestand.

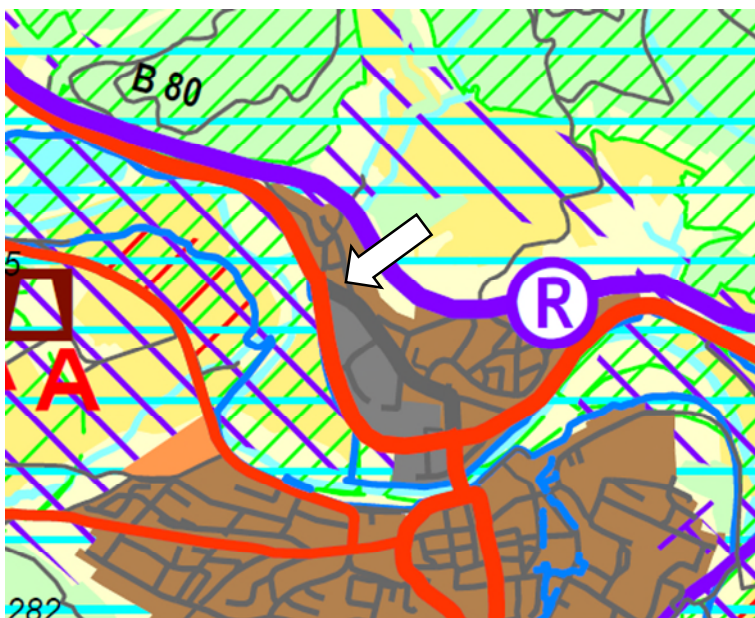


Abbildung 2: Regionalplan Nordhessen 2009, mit Lage GB (weißer Pfeil)



Im Textteil des Regionalplanes wird folgender Grundsatz formuliert:

*[...] Der ländliche Raum ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung seiner vielfältigen teilregionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu gestalten [...].*

Das Entwicklungskonzept verfolgt dabei u.a. das Ziel [...] einer Stärkung der Mittelzentren als Standorte für Versorgungseinrichtungen, Gewerbe, Arbeitsplatz- und Wohnstandorte [...] (Zitate: Regionalplan Nordhessen 2009, Kapitel 2.2, Seite 22).

Das Planvorhaben entspricht somit den Zielen der Regionalplanung, das Mittelzentrum zu stärken, indem das Wohnraumangebot verbessert wird.

Laut Bestandskarte des **Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000** liegt das Plangebiet innerhalb des bebauten Bereiches. Außerhalb des Änderungsbereiches sind die Flächen im Bereich der Werraau als unbewaldeter, ackerbaulich geprägter Strukturraum mit mittlerer Vielfalt eingestuft. Der östlich angrenzende Bereich in Richtung Rabensberg ist als unbewaldeter, überwiegend von Obstbau geprägter Raum, mit hoher Vielfalt bewertet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Nr. 632) besteht hier durch Siedlung, Industrie und Gewerbe.

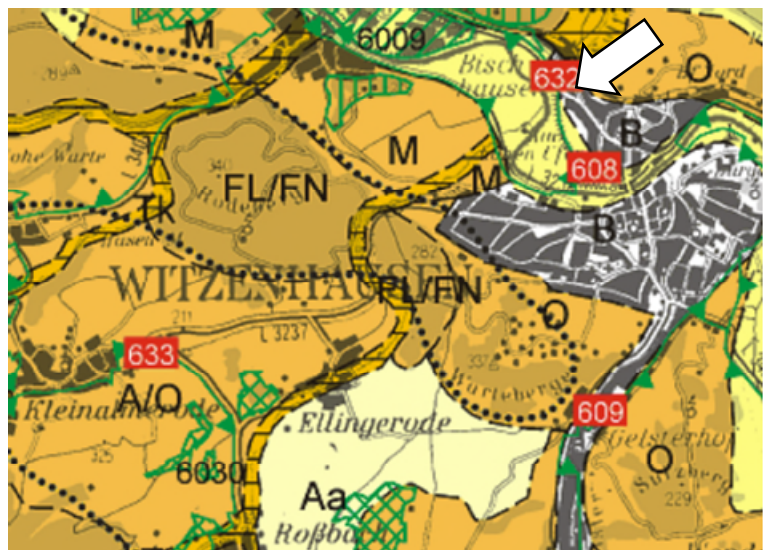


Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Bestandskarte, Lage GB: weißer Pfeil

In der Entwicklungskarte werden die an die Siedlung angrenzenden Freiräume westlich und östlich des Plangebietes als Pflegeraum 1. Priorität eingestuft. Hier werden die südexponierten, strukturreichen Gebiete, deren Vielfalt sich aus dem Wechsel der Nutzungen sowie den Obstwiesen und Obstplantagen ergibt, als Besonderheit beschrieben.



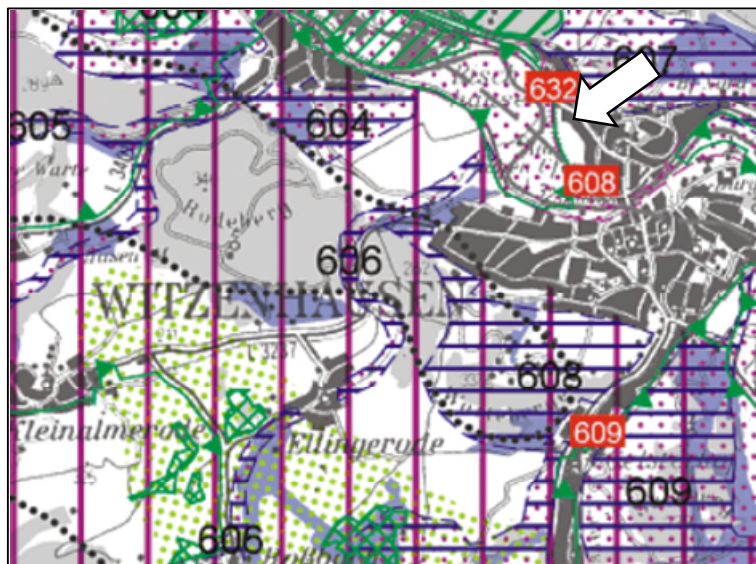


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan Nordhessen, Entwicklungskarte

Außerhalb des Plangebietes liegen in der Werraue avifaunistisch wertvolle Bereiche, die sowohl als regional bedeutsames Brutgebiet, als auch als überregional bedeutsames Rastgebiet für Vögel eingestuft wurden.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Witzenhausen, rechtskräftig seit 29.07.2002, ist der betrachtete Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bauhof“ dargestellt.

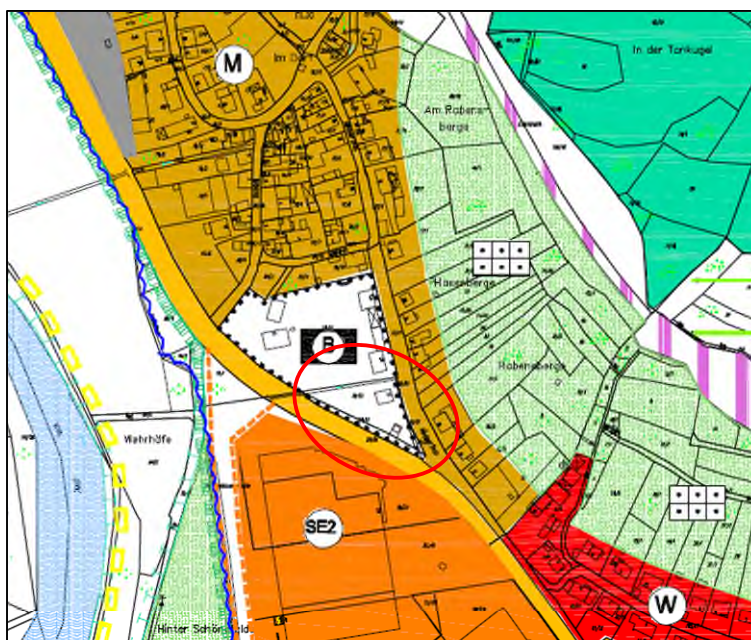


Abbildung 5: FNP der Stadt Witzenhausen mit Lage GB (roter Ring)

Das Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Witzenhausen. Daher hat die Stadt den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, mit dem Ziel, für das Grundstück eine gemischte Baufläche auszuweisen.



### **Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben**

Fachgesetzliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgewiesen. Die gesamte Gemarkung von Witzenhausen liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

Die Flächen liegen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Das Überschwemmungsgebiet und das Abflussgebiet der Werra grenzen in diesem Abschnitt unmittelbar westlich an die Bundesstraße B 80. Diese verläuft hier auf einem Damm, der dem Hochwasserschutz dient.

Das Plangebiet liegt jedoch laut Hochwasserrisikomanagementplan Hessen (HWRM-Viewer) mit einer kleinen Fläche (ca. 225 m<sup>2</sup>) in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, hier der Werra. Aufgrund dessen ist bei der Bauleitplanung der § 78b WHG zu beachten, wonach in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von Sachschäden zu berücksichtigen sind. Die Darstellung wird nachrichtlich auf die Planurkunde der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

### **Bauleitplanverfahren**

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht vorgesehen, da die Flächen bereits bebaut sind und eine verhältnismäßig geringe Größe aufweisen. Für künftige, evtl. geplante bauliche Veränderungen auf dem Grundstück können entsprechende Festlegungen zur Überbaubarkeit, zur Gebäudegestaltung sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung usw. aus der Flächennutzungsplanänderung hergeleitet und auf der Planungsebene eines Bauantragsverfahrens getroffen werden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 09.07.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Witzenhausen „Mündener Straße 21“ gefasst.

## **4 Änderungsplanung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll gem. § 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt werden. Dies bezieht sich auf einen Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf soll zukünftig gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.

Ziel und Zweck der aktuellen Planung ist es, die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung eines bisherigen Kfz.-Handels mit Aufbereitungshallen und Tankstelle in





Wohnen zu schaffen. Damit soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Witzenhausen geleistet werden. Die Ausweisung als Mischbaufläche erfolgt vor dem Hintergrund, dass das betroffene Grundstück von gemischten Bauflächen, einer Fläche für den Gemeinbedarf (Betriebsgelände von Hessen Mobil), sowie jenseits der Mündener Straße von Sonderbauflächen (Möbelhaus, Einkaufszentrum u.a.) umgeben ist, von denen gewisse Emissionen ausgehen können. Mit dieser Art der baulichen Nutzung wird zudem eine gewisse Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück beibehalten.

Das Grundstück ist über die Mündener Straße gut an die Ortslage sowie an die Bundesstraße B 80 angebunden. Die Ver- und Entsorgungssituation ändert sich gegenüber der bisherigen Nutzung nicht und bleibt entsprechend dem Bestand erhalten.

## **5 Auswirkungen der Änderung**

Das betreffende Grundstück wurde in den letzten Jahren etwa zur Hälfte intensiv durch eine gewerbliche Nutzung (Autohandel mit Werkstatt) geprägt. Die übrigen Flächen werden durch eine Rasenfläche bestimmt, am südlichen Rand des Grundstückes wachsen Gehölze.

Von der geplanten Nutzungsänderung sind bisher nur die gewerblich geprägten Flächen betroffen. Die Rasenflächen und Gehölzstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Allein durch den Umbau eines Gebäudeteils von Werkstatt zu Wohnraum ist in Bezug auf die Schutzgüter des BNatSchG bzw. UVPG nicht mit wesentlichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bei zukünftigen Planungen sind im Rahmen von erforderlichen Bauantragsverfahren potentiell betroffene artenschutzrechtliche Belange und Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.

Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Grundstück anzustreben.

Die Ausweisung und zukünftige Nutzung ist bei Betrachtung der Gesamtplanungen städtebaulich als verträglich zu beschreiben.



## 6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil von Bischhausen und wird im Süden und Osten jeweils von der Mündener Straße begrenzt, die in diesem Bereich an die Bundesstraße B 451 angebunden ist. Im Norden grenzt unmittelbar die Straßenmeisterei von Hessen Mobil an.

Der Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung umfasst ein Grundstück in der Gemarkung Witzenhausen, Flur 39, Flurstück 20/59. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2.190 m<sup>2</sup>.

Ziel und Zweck der aktuellen Planung ist es, die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung eines bisherigen Kfz.-Handels mit Aufbereitungshallen und Tankstelle in Wohnen zu schaffen. Damit soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Witzenhausen geleistet werden.

Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich eines Mischgebietes und eines Sondergebietes ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

Das Grundstück ist über die Mündener Straße gut an die Ortslage sowie an die Bundesstraße B 80 angebunden. Die Ver- und Entsorgungssituation ändert sich gegenüber der bisherigen Nutzung nicht und bleibt entsprechend dem Bestand erhalten.

### 7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.



- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch Vorgaben zur Gestaltung die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.

- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

### **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des HeNatG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Auf Landesebene wird mit dem **Hessischen Wassergesetz (HWG)** die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.





## Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionsschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung (Mischbebauung) östlich und nördlich des Plangebietes umgegangen wurde.

## Fachpläne

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Witzenhausen als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Witzenhausen. Der Betrachtungsraum befindet sich im Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Im Textteil des Regionalplanes wird folgender Grundsatz formuliert:

*[...] Der ländliche Raum ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung seiner vielfältigen teilregionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu gestalten [...].*

Das Entwicklungskonzept verfolgt dabei u.a. das Ziel *[...] einer Stärkung der Mittelzentren als Standorte für Versorgungseinrichtungen, Gewerbe, Arbeitsplatz- und Wohnstandorte [...]* (Zitate: Regionalplan Nordhessen 2009, Kapitel 2.2, Seite 22).

Das Planvorhaben entspricht somit den Zielen der Regionalplanung, das Mittelzentrum zu stärken, indem das Wohnraumangebot verbessert wird.

Laut Bestandskarte des **Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000** liegt das Plangebiet innerhalb des bebauten Bereiches. Außerhalb des Änderungsbereiches sind die Flächen im Bereich der Werraau als unbewaldeter, ackerbaulich geprägter Strukturraum mit mittlerer Vielfalt eingestuft. Der östlich angrenzende Bereich in Richtung Rabenberg ist als unbewaldeter, überwiegend von Obstbau geprägter Raum, mit hoher Vielfalt bewertet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Nr. 632) besteht hier durch Siedlung, Industrie und Gewerbe.

In der Entwicklungskarte werden außerhalb des Änderungsbereiches die an die Siedlung angrenzenden Freiräume westlich und östlich des Plangebietes als Pflegeraum 1. Priorität eingestuft. Hier werden die südexponierten, strukturreichen Gebiete, deren Vielfalt sich aus dem Wechsel der Nutzungen sowie den Obstwiesen und Obstplantagen ergibt, als Besonderheit beschrieben.

Außerhalb des Plangebietes liegen in der Werraau avifaunistisch wertvolle Bereiche, die sowohl als regional bedeutsames Brutgebiet, als auch als überregional bedeutsames Rastgebiet für Vögel eingestuft wurden.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Witzenhausen, rechtskräftig seit 29.07.2002, ist der betrachtete Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bauhof“ dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Witzenhausen. Daher hat die Stadt den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, mit dem Ziel, für das Grundstück eine gemischte Baufläche auszuweisen.



## Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Fachgesetzliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgewiesen.

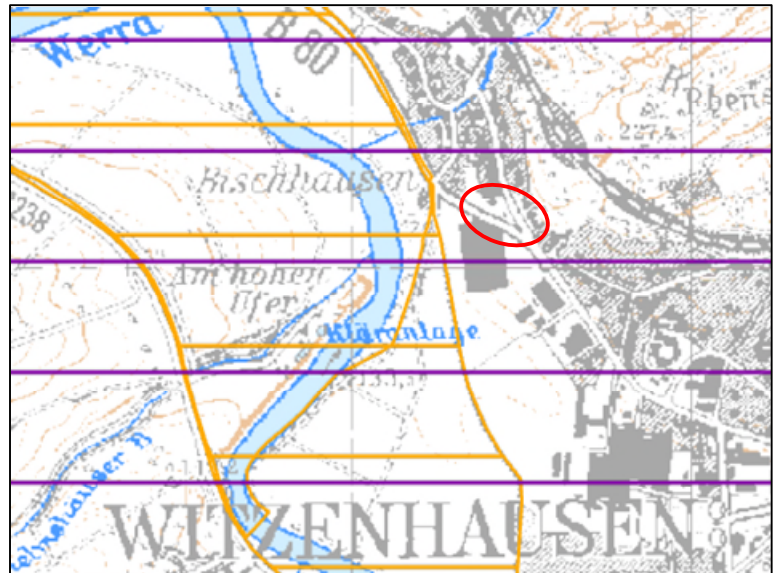


Abbildung 6: Schutzgebiete mit Lage GB (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Die beiden Landschaftsschutzgebiete „Werratal zwischen Blickershausen und Wendershausen“ sowie „Auenverbund Werra“ (gelbe Schraffur) betreffen die Flächen in der Werraaue und liegen außerhalb des Plangebietes westlich der B 80. Die gesamte Gemarkung von Witzenhausen liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land (lila Schraffur).

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

Die Flächen liegen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Das Überschwemmungsgebiet und das Abflussgebiet der Werra grenzen in diesem Abschnitt unmittelbar westlich an die Bundesstraße B 80. Diese verläuft hier auf einem Damm, der dem Hochwasserschutz dient.

Das Plangebiet liegt jedoch laut Hochwasserrisikomanagementplan Hessen (HWRM-Viewer) mit einer kleinen Fläche in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, hier der Werra. Die Überflutungsfläche entspricht der Kategorie 1 mit Überflutungshöhen zwischen 1 cm und 50 cm.

Es handelt sich dabei um Gebiete, für die Gefahrenkarten hergestellt wurden, die jedoch nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, für die aber ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Sowohl in der Hochwassergefahrenkarte als auch in der Risikokarte wird für die betroffene Fläche im Änderungsbereich eine geringe Wahrscheinlichkeit beschrieben. Nach § 74 WHG entspricht das einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren oder bei Extremereignissen.

Aufgrund dessen ist bei der Bauleitplanung der § 78b WHG zu beachten, wonach in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von



Sachschäden zu berücksichtigen sind. Die Darstellung wird nachrichtlich auf die Planurkunde der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

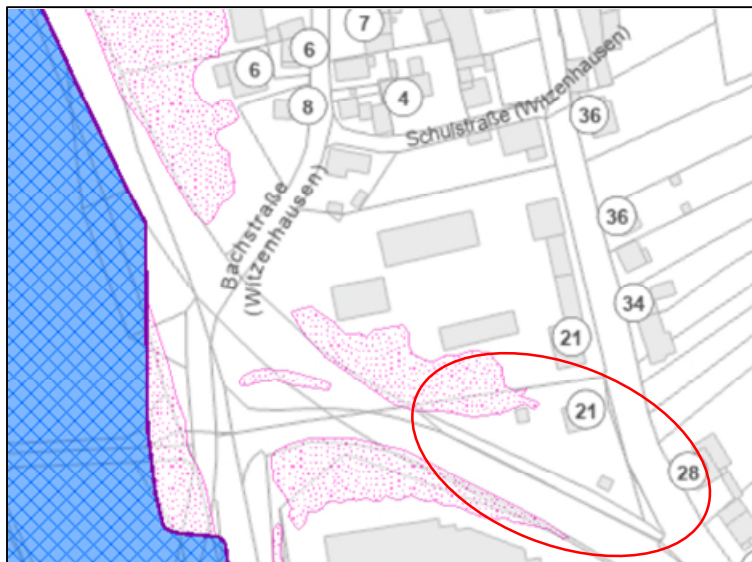


Abbildung 7: Risikogebiet (rosa Punkte) (Quelle: geoportal Nordhessen)

Die im Hochwasserrisikomanagementplan dargestellte Fläche macht mit ca. 225 m<sup>2</sup> einen Anteil von gut 10 % des Änderungsbereiches aus. Damit liegen fast 90 % (ca. 1.965 m<sup>2</sup>) außerhalb des Risikogebietes.

Die Stadt Witzenhausen führt die Flächennutzungsplanänderung in Kenntnis des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch. Gegebenenfalls notwendig werdende Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen, hier der Bauantragsstellung, vorzusehen. Damit werden die Belange der Hochwasservorsorge ausreichend beachtet.

### 7.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete* sowie *Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Maßnahme*

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

#### Naturraum, Topografie

Naturräumlich (Naturräumliche Gliederung nach Otto Klausing, Wiesbaden 1988) liegt das Plangebiet im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Witzenhausen-Hedemündener Werratal.

Das betreffende Grundstück wurde bis vor kurzem als Kfz.-Handel mit Werkstatt und Tankstelle genutzt. Die Fläche steigt von Nordwesten (ca. 136 m üNN) nach Osten (ca. 138 m ü NN) leicht an.



## **Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

### Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme.

Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.

Die Qualität der betroffenen Fläche zeichnet sich dadurch aus, dass sie seit mehreren Jahren durch Menschen genutzt wurde und sie bereits vollständig erschlossen ist. Etwa die Hälfte des Grundstückes ist durch Bebauung, PKW-Stellplätze und Zufahrten versiegelt, die übrigen Flächen sind von kurzgehaltenem Rasen und im Randbereich von Gehölzstrukturen geprägt. Die Gehölze bieten gewisse Lebensraumqualitäten für angepasste Tiere. Eine Erholungsnutzung des Grundstückes war aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht gegeben. Die vorhandenen Straßen dienen der Anbindung an den Ort und an die Bundesstraße.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Größe von ca. 0,22 ha einen relativ kleinen Flächenanteil einnimmt.

Unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering eingestuft.

### Geologischer Untergrund, Boden

Der Bodenviewer Hessen macht zum Plangebiet keine Angaben, es handelt sich um Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr.

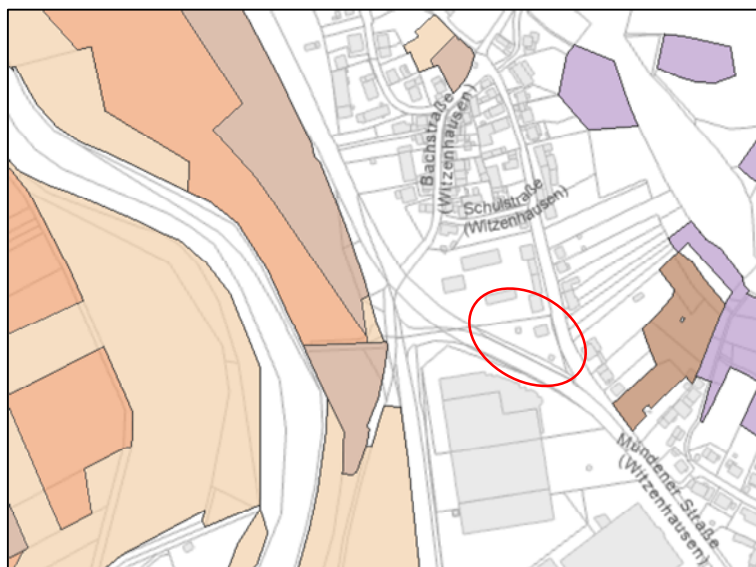


Abbildung 8: Bodenkarte (Quelle: Bodenviewer Hessen)





Die Böden außerhalb des Geltungsbereiches sind im Bereich der Werra aus fluviatilen Sedimenten, Auensedimenten, entstanden. Als Bodeneinheit wird hier Vega mit Gley-Vega angegeben.

Nach Osten hin schließen sich an die vorhandene Siedlung Böden aus solifluidalen Sedimenten an. Als Bodeneinheit sind hier Braunerden und Pseudogley-Braunerden angegeben.

Die natürliche Erosionsgefährdung des Bodens im Plangebiet ist mit gering bis hoch angegeben.

Bei der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird dem Boden im Umfeld des Plangebiets eine mittlere (gelb) bis hohe (orange) Bedeutung zugeschrieben.

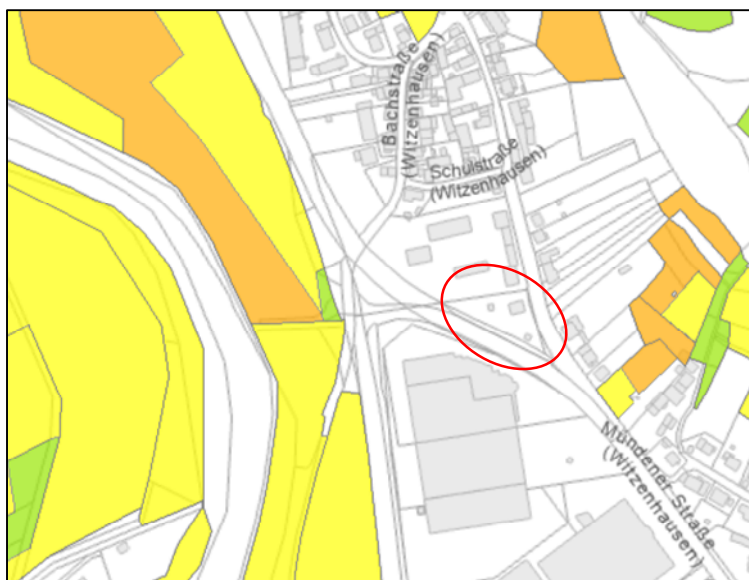


Abbildung 9: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Angaben zu Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen seit einiger Zeit nicht mehr öffentlich zugänglich. Die Stadt Witzenhausen hat darüber Kenntnis, dass die Flächen im Bereich der Tankstelle im Jahr 1995 untersucht wurden. Dazu gibt es einen Bericht vom 22.09.1995 des Büros Schottes, Umwelt und Geologie, Lohfelden, wo 6 Rammkernsondierungen bis 5,0 m Tiefe durchgeführt wurden. Zusammenfassend heißt es dort: „Im Zuge der auf dem ehemaligen Tankstellengelände durchgeführten KW-/ BTXE-Bodenuntersuchungen konnten keine Mineralöl-Verunreinigungen festgestellt werden. Die im Bereich von RKS 4 (2,0 – 3,1 m u. Gel.) festgestellten, leicht erhöhten KW-Gehalte (Analyse nach DIN 37409 H 18), sind nicht Mineralöle zurückzuführen und sehr wahrscheinlich geogener Herkunft. Gleiches ist für die übrigen KW-Gehalte anzunehmen. Ausgehend von den KW-/ BTXE-Bodenuntersuchungen ist ein von dem ehem. Teilstandort ausgehendes wasserwirtschaftliches Gefährdungspotential nicht zu erkennen. Weitere Untersuchungs-/Sanierungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass die durchgeführten Untersuchungen orientierenden Charakter besitzen. Kleinräumige Verunreinigungen in nicht untersuchten Teilbereichen (z.B. unmittelbar Umgebung ehemals mineralölführender Installationen) sind deshalb nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.“



Der Stadt Witzenhausen liegt eine Baugenehmigung zum Ausbau der drei Erdtanks von 1996 vor. Der Grundstückseigentümer teilt mit, dass alle unterirdischen Bestandteile der Tankstelle entfernt wurden. Dazu liegt ihm ein Bericht der gutachterlichen Begleitung zum Rückbau vor.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen enthält zu dem Altstandort keine konkreten Aussagen.

Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der bisher intensiven anthropogenen Nutzung als gering eingeschätzt.

## **Wasser**

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes hängen eng mit den Veränderungen im Bereich des Bodens zusammen, insbesondere, was das Retentionsvermögen und den Abfluss von Niederschlägen betrifft.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind durch eine Nutzungsänderung bestehender Gebäude nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation wird die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden könnten, als gering eingestuft.

## **Klima und Luft**

Für Witzenhausen wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 670 mm und ein Jahres-temperaturmittel von 8° C angegeben.

Das beplante Grundstück hat eine sehr geringe Neigung und erfüllt aufgrund der bestehenden Versiegelungen sehr wahrscheinlich nur eine eingeschränkte Funktion in der Kaltluftproduktion. Die wenigen Gehölzgruppen am Rand der Fläche tragen in gewissem Maß zur Frischluftproduktion bei.

Von Mischgebieten können in begrenztem Umfang Emissionen ausgehen, die mit den bisherigen Belastungen vergleichbar sind oder auch geringer ausfallen dürften.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Klima und Luft durch das Planvorhaben wird daher als gering eingestuft.

## **Pflanzen- Tierarten und Biotope**

### Pflanzen

Das Grundstück ist im östlichen Teil etwa zur Hälfte durch Bebauung, Stellflächen und Zufahrten versiegelt. Der westliche Teil wird von kurzgemähten Rasenflächen bestimmt.

Die Vegetationsstrukturen sind auf nachfolgendem Luftbild gut erkennbar.



Abbildung 10: Gehölzbestand (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

An der Südseite stehen freiwachsende Gehölze einheimischer Arten wie Ahorn, aber auch Ziergehölze und vereinzelt Nadelgehölze, die das Grundstück zur Mündener Straße abschirmen. Auf der anschließenden Rasenfläche wachsen drei Obstbäume. Dieser Teil des Plangebietes ist von der beabsichtigten Nutzungsänderung nicht betroffen.

Entlang der östlichen Grenze stehen fünf ältere Lindenbäume, die im öffentlichen Straßenraum an der Mündener Straße angepflanzt wurden. Sie sind nicht von der Planung betroffen.

Die Empfindlichkeit des Betrachtungsraums gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt wird aufgrund der Bestandssituation und der aktuellen Planungsabsicht als gering bewertet.

### Tiere

Die oben genannten Gehölzstrukturen haben potentiell eine Funktion als Trittstein zwischen den Lebensräumen in der Werraue und den gehölzgeprägten Strukturen am Fuß des Rabensberges. Aufgrund der Insellage zwischen zwei Straßenzügen und den verhältnismäßig stark von Menschen und Fahrzeugen frequentierten angrenzenden Nutzungen dürften diese Gehölzbestände jedoch nur für angepasste Vogelarten und Insekten eine Bedeutung haben. Für alle anderen Tiergruppen, wie Säugetiere, Reptilien oder Amphibien existieren entweder keine Habitate oder Versteckmöglichkeiten auf der Fläche oder die Zerschneidungswirkung ist zu hoch.

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt wird daher als gering eingestuft.

### **Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen**

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von



Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung und der Tatsache, dass sich durch die vorgesehene Nutzungsänderung kaum Veränderungen auf der Fläche ergeben, wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

### **Landschaftsbild / Erholung**

Die Landschaft in der Umgebung von Witzenhausen ist aufgrund ihrer geografischen Lage, der Topografie und den zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten ein attraktives Ziel für Wanderer und Radfahrer. Zahlreiche Wanderwege führen von Witzenhausen in die Landschaft.

In den offiziellen Wanderführern ist im Umfeld des Plangebietes kein Wanderweg ausgewiesen. Die unmittelbar überplanten Flächen haben keine Erholungseignung. Das Ortsbild im unmittelbaren Umfeld des Betrachtungsraums ist von gewerblicher Nutzung und Straßenzügen geprägt. Eine Einsehbarkeit des Grundstückes ist durch vorhandene Gehölzstrukturen in den Randbereichen eingeschränkt. Diese Gehölze sind von der aktuellen Planung nicht betroffen und bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Die Empfindlichkeit von Landschaftsbild und Erholung gegenüber Beeinträchtigungen kann demzufolge als gering bewertet werden.

### **Mensch**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände von Hessen Mobil an. Im Osten und weiter im Norden schließen sich laut Flächennutzungsplan Mischbauflächen an. Südlich der Mündener Straße schließen sich Sonderbauflächen Einzelhandel, hier ein Möbelhaus, an. Besonders lärmempfindliche Nutzungen gibt neben den vorhandenen Wohnnutzungen nördlich der Straße im Umfeld nicht.

Durch die Nutzungsänderung einer bisherigen Werkstatt in Wohnen werden derzeit keine Beeinträchtigungen für den Mensch oder seine Gesundheit gesehen.

### **Kultur- und schützenswerte Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar vorhanden.



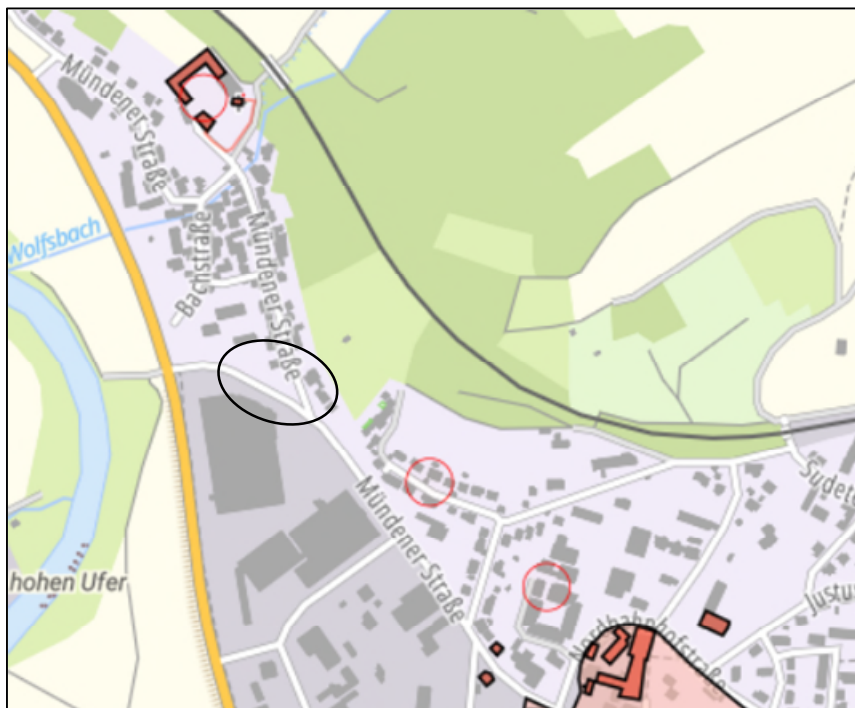


Abbildung 11: Denkmalschutz im Bereich des Plangebietes (Quelle: Geoportal Nordhessen)

Teile der Ortslage von Witzenhausen / Bischhausen weisen eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG auf. Es handelt sich um die wenig gestörte bauliche Substanz der nördlichen Siedlungserweiterung Witzenhausens, die aus der Zeit von 1890 bis 1925 stammt. Das Flächendenkmal liegt etwa 500 m vom Plangebiet entfernt.

Etwa 300 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gutshof der Adelsfamilie von Bischoffshausen, der im 16 und 17 Jahrhundert errichtet wurde. Gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ist die Anlage als Baudenkmal ausgewiesen.

Alle beschriebenen Baudenkmale liegen weit außerhalb des Änderungsbereiches und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Laut Geoportal Nordhessen werden im Umfeld des Geltungsbereiches mehrere Bodendenkmale gem. § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz dargestellt. Im Umkreis von 300 m ist mit Bodendenkmalen zu rechnen.

Im Bereich der Straße „Am Rosenthal“ liegt in Höhe der Hausnummer 5 ein Bodendenkmal in ca. 200 m Entfernung. Ein Bodendenkmal im Areal des Gutshofes liegt in einer Distanz von etwa 300 m. Im Bereich des Grundstückes „Nordbahnhofstraße 1“ befindet sich ein drittes Bodendenkmal in etwa 460 m Abstand zum Plangebiet.

Die Empfindlichkeit des schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter kann für den Änderungsbereich als gering bewertet werden.

### **Prognose bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens würden die Gebäude im Betrachtungsraum wahrscheinlich leer stehen. Eine Nutzung als Kfz.-Handel mit Werkstatt ist durch den Eigentümer



nicht mehr beabsichtigt. Für die Nutzung der vorhandenen Gebäude müssten andere Formen gefunden werden.

#### **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes *bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten***

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

### **Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden**

#### Fläche

Mit einer geplanten Nutzungsänderung vorhandener Gebäude und deren moderater Erweiterung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Fläche einher. Die Gehölzbestände und die unbebauten Rasenflächen auf dem Grundstück bleiben erhalten und können ihre Funktionen auch weiterhin erfüllen.

#### Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Der ermöglichte Verlust des Bodens ist bei der beabsichtigten Änderung der Funktionen der Gebäude nur marginal und bezieht sich ggfs. auf untergeordnete Erweiterungen.

Aufgrund der langjährigen, anthropogenen Überformung des Bodens ist der Grad der möglichen Beeinträchtigungen des Bodens als gering einzustufen. Im Gegenteil bei möglicher Entsiegelung kann das Schutzgut Boden an Bedeutung gewinnen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes hängen eng mit den Veränderungen im Bereich des Bodens zusammen, insbesondere, was das Retentionsvermögen und den Abfluss von Niederschlägen betrifft. Im Zusammenhang mit künftigen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück sollten Entsiegelungen der bestehenden Flächen angestrebt werden, um die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbessern.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Gestaltung der Bodenflächen unverändert bleibt.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Die Intensität der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden vor dem Hintergrund der Ausgangssituation als gering bewertet.



## **Schutzgut Klima und Luft**

Allgemein betrachtet, gehen mit Versiegelungen grundsätzlich Aufheizungen von Flächen einher. Mit einer Nutzungsänderung gehen Neuversiegelungen nur in einem sehr überschaubaren Rahmen einher. Da es sich beim betrachteten Bereich um eine überschaubare Größenordnung handelt, sind die Auswirkungen auf die klimatische Situation nur marginal.

Die lufthygienische Situation wird durch die Wohnnutzung nicht verändert, da sie keine Schadstoffemissionen verursacht.

Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Bestandssituation und des Flächenumfangs als gering zu bewerten.

## **Schutzgut Arten und Biotope**

Vor dem Hintergrund, dass die Gehölz- und Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück im Wesentlichen erhalten bleiben, werden keine besonderen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die betrachtete Fläche keine Habitate für empfindliche Tierarten aufweist und aufgrund der Insellage Wanderwege unterbrochen sind. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

## **Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird sich durch eine geänderte Nutzung der vorhandenen Gebäude kaum verändern.

Auch vor Durchführung des Planvorhabens stand das Grundstück durch die gewerbliche Nutzung nicht für Erholungszwecke zur Verfügung. Daran wird sich auch zukünftig nichts ändern.

Eine Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholung durch die Flächennutzungsplanänderung wird daher nicht erwartet.

## **Schutzgut Mensch**

Gegenüber der bisherigen Nutzung wird sich die Geräuscentwicklung, die sich im Plangebiet ergibt, eher geringer sein. Es ist anzunehmen, dass an- und abfahrende Fahrzeuge der Bewohner der umgebauten Gebäude eher weniger Lärm verursachen, als die Nutzung durch eine Kfz.-Werkstatt. Darüber hinaus werden die Geräuschpegel im Umfeld des Plangebietes sicherlich durch andere Einflussfaktoren, wie z.B. die Bundesstraße und die benachbarten Nutzungen bestimmt.

Mit besonderen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen.



## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sowohl die denkmalgeschützte Gesamtanlage als auch das Einzeldenkmal im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich in einiger Entfernung zum Plangebiet, so dass hier nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Nur das Bodendenkmal im Bereich der Straße „Am Rosenthal“ liegt innerhalb des von der Denkmalbehörde vorgegebenen Radius, in welchem Bodendenkmale auftreten können. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, die Bodenaufschlüsse mit sich bringen, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## **Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch das Planvorhaben ist weder mit der Emission von Schadstoffen noch Lärm zu rechnen.

Besondere zusätzliche Belästigungen durch Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Planvorhaben und ausgehen könnten, werden derzeit nicht gesehen.

## **Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung**

Bei der geplanten Nutzung der Gebäude für Wohnen fallen haushaltsübliche Abfälle an, die gem. Abfallrecht zu entsorgen sind.

## **Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Mit der Umnutzung von Gebäuden von gewerblicher Nutzung in Wohnen werden keine neuen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt geschaffen.

## **Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme**

Planungen oder Planvorhaben in benachbarten Bereichen, die sich auf das Planvorhaben auswirken können, sind den Verfassern nicht bekannt.

## **Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels**

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung





- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse
- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit dem Planvorhaben wird im Änderungsbereich in geringem Umfang eine zusätzliche Versiegelung möglich. Diese fallen im Verhältnis zur bereits vorhandenen Versiegelung jedoch sehr gering aus, eine zusätzliche Wärmebelastung fällt daher kaum ins Gewicht.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserabflussgebiet. Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind bei künftigen Bauvorhaben ggfs. entsprechende Schutzvorkehrungen bei Extremereignissen zu treffen. Für die aktuell geplante Nutzungsänderung hat dieser Punkt keine Bedeutung.

Bei der geplanten Nutzung für Wohnen entsteht kein wesentlich höherer Trinkwasserbedarf als in der Bestandssituation.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion aus umliegenden Flächen nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da sich im engen und weiteren Umfeld der geplanten Mischbaufläche befestigte und bebaute Bereiche befinden, die nicht der Erosionsgefahr unterliegen.

Tierwanderwege sind aufgrund der angrenzenden Straßen und Nutzungen sehr wahrscheinlich bereits im Bestand nicht vorhanden und werden daher auch nicht gestört.

Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

### **Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

## **7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen**

### **7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Um die Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe zu minimieren, sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, die sich gleichzeitig auf mehrere natürliche Schutzgüter auswirken.

- Standortwahl auf einem bereits erschlossenen Grundstück (Fläche)
- Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes an den Grundstücksgrenzen (Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild)



- Minimierung der Versiegelung durch Entsiegelung bei zukünftigen Bauvorhaben (Boden, Wasser)
- Schutz vor Überschwemmung bei Extremereignissen durch entsprechende Maßnahmen bei zukünftigen Bauvorhaben (Boden, Wasser)

### **7.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen**

Die Flächen liegen planungsrechtlichen im Innenbereich, so dass die Eingriffsregelung gem. BNatSchG nicht anzuwenden ist. Artenschutzrechtliche Maßgaben stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Im Falle konkreter Planungen wären die vorhandenen Gehölzbestände in Bezug auf Lebensräume besonders geschützter Arten gem. § 44 (5) BNatSchG zu überprüfen.

In den vorausgegangenen Kapiteln wird dargelegt, dass sich voraussichtlich durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben werden. Potentielle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den Erhalt des Gehölzbestandes in den Randbereichen reduziert.

### **7.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Das Grundstück des Änderungsbereiches liegt in Privatbesitz. Die Gebäude und Flächen wurden in den letzten Jahren für einen Kfz.-Handel mit Werkstatt genutzt. Da diese Nutzung am Standort aufgegeben wurde, beabsichtigt nun der Eigentümer eine Umnutzung als Wohnraum. Damit kann ein Leerstand von Gebäuden verhindert werden und gleichzeitig der Bedarf an Wohnraum in Witzenhausen verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund wurde nicht über Alternativen diskutiert.

### **7.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Nutzung der Flächen für Wohnen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang werden keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen gesehen. Der historische Umgang mit dem Altstandort Werkstatt/Tankstelle ist nicht bekannt. Technisch lässt sich der Standort in Bezug auf die angestrebte Nutzung herstellen.

### **7.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen, Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Nordhessen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Hessen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen,



aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Außerdem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, bei welcher die Vegetationsbestände auf den Flächen erfasst wurden.

Zum Schutzgut Boden mit Wirkungspfad auf das Grundwasser lag ein Gutachten zu alten Tankstellenstandort vor. Ein weitere Gutachten zur Begleitung des Ausbaus der Tankstelleninstallationen kann von der Stadt beschafft werden.

## **7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Durchführung der Planung des Investors erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Witzzenhausen. Eine Überprüfung der angestrebten Maßnahmen zum Bodenschutz, zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zum Schutz vor Überschwemmung im Zuge der jeweils notwendigen Bauantragstellung erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

## **7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Ziel der aktuellen Planung ist es, auf einer Fläche in der Gemarkungen Witzzenhausen, im bebauten Bereich, eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Die Planung ist aufgrund der bestehenden Grenzen eng an die bestehende Parzelle gebunden, die im Eigentum des Planveranlassers liegen. Auf Grundlage des Flächenzuschnitts soll für vorhandene Gebäude im Geltungsbereich eine Nutzungsänderung ermöglicht werden. Wesentliche bauliche Veränderungen sind aktuell nicht geplant.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVP, die Nutzung wird als städtebaulich verträglich beschrieben.

Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei künftigen Planvorhaben sind dabei Bodenentsiegelungen wünschenswert. Der Erhalt von Gehölzbeständen auf dem Grundstück sowie Maßnahmen zum Schutz gegen eine potentielle Überschwemmung im Fall von Extremereignissen. Da es für das Grundstück keinen konkretisierenden Bebauungsplan geben wird, können diese Absichten nur auf der Planungsebene des jeweiligen Bauantrages festgelegt werden.



Durch die Umsetzung der Planung werden nach aktueller Bewertung, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

## **7.11 Quellenangaben zum Umweltbericht**

### Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen (1994)
- Geoportal-Hessen (2019): [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)  
Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen,
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasser-wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Kassel (2010): Regionalplan Nordhessen 2009
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Alle einschlägigen Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht

### Literatur

Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler Hessen, Werra-Meißner-Kreis III, Altkreis Witzenhausen.

Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau.

Mineralöl-Bodenuntersuchungen, 1. Bericht (BT046)/Sachstand 22.09.1995, Schottes Umwelt – Geologie, Lohfelden