



**Amtliche Bekanntmachung  
der Stadt Witzenhausen  
Nr. 044/2025**

**Amtliche Bekanntmachung der Stadt Witzenhausen**

**Bauleitplanung der Stadt Witzenhausen  
Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“, Gemarkung Ermschwerd**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 (2) BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird hiermit bekannt gemacht, dass der von der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 Gemarkung Ermschwerd „Unter dem Weingarten“ nebst Begründung und Umweltbericht, sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

**17. März 2025 bis einschließlich 18. April 2025**

im Fachbereich Bauverwaltung, Am Eschenbornrasen 19, I. OG, Flurraum, während der allgemeinen Dienststunden jeweils montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr eingesehen werden kann. Während der Auslegungsfrist können zum Entwurf Stellungnahmen vorzugsweise elektronisch übermittelt werden ([anna.loewer@witzenhausen.de](mailto:anna.loewer@witzenhausen.de)) oder bei Bedarf mündlich, schriftlich und zur Niederschrift bei der Stadt abgegeben werden.

Als Ziel und Zweck der vorgenannten Planung wird verfolgt, zur Eigenentwicklung des Stadtteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd auszuweisen, da trotz der durchgeführten Innenentwicklung der letzten Jahre weiterhin eine starke Nachfrage nach Neubauplätzen besteht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 Gemarkung Ermschwerd „Unter dem Weingarten“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung inkl. Umweltbericht und der eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen, ist während der Beteiligungsfrist auf der Homepage der Stadt Witzenhausen unter <http://www.witzenhausen.eu> unter Rathaus & Bürgerservice / Aktuelles & Rückblick / Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom **17. März 2025 bis einschließlich 18. April 2025** zur Einsicht und zum Download bereitgestellt.

Zusätzlich sind die eingestellten Informationen und diese Bekanntmachung zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende umweltbezogene Informationen vorliegen:

- Begründung mit Umweltbericht: Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Fläche, geologischer Untergrund/ Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholungswert, Kultur- und Sachgüter.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Kompensationsmaßnahmen
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit haben Stellungnahmen zu folgenden umweltrelevanten Sachverhalten abgegeben:
  - Grundwasserschutz: Lage im Bereich von Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz im Regionalplan, aber keine Lage im Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung haben Abstimmung mit den Stadtwerken Witzenhausen GmbH stattgefunden.
  - Altlasten und Bodenschutz: keine Informationen zu Altablagerungen, Altstandorten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt, der vorsorgende Bodenschutz wird beachtet, ein entsprechender Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz findet sich auf der Planurkunde.
  - Wasser- und Bodenschutz: Wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung ist für den öffentlichen Teil erteilt, sind für private Flächen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu beantragen.
  - Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern: Flachdächer sind gemäß Begründung in Festsetzung 2.2 definiert.
  - Empfehlung Errichtung eines Nahwärmenetzes: Ein Nahwärmenetz ist nicht vorgesehen.
  - Natur- und Landschaftsschutz: im Geltungsbereich liegende Kirschbäume sind bei Entfernung durch zwei Jungbäume zu ersetzen, die Ausgleichspflanzung ist in der Festsetzung 2.8 aufgenommen.
  - Kompensationsmaßnahme: Die Kompensationsmaßnahme soll in zweijähriger Rotation vorgenommen werden, dies ist im Bebauungsplan und in der Begründung aufgeführt.
  - Hinweis auf Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten: Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Tierarten unterliegen dem Zugriffsverbot und sind dem Natur- und Landschaftsschutz des Werra-Meißner-Kreises zu melden, ein entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde vorhanden.
  - Belästigungen durch Lärm: Das Baugebiet grenzt an einen Baubetrieb, der Betrieb liegt gemäß Flächennutzungsplan im Bereich von Wohnbauflächen, es stehen bereits Wohnhäuser näher am Betrieb, die bestehenden Hallen wirken abschirmend zu dem Gebiet, die Öffnungen der Hallen gehen in die entgegengesetzte Richtung, der Stadt sind keine Klagen wegen Lärmbelästigung bekannt.
  - Hinweis auf die Ansiedlung der Ausgleichsmaßnahme im Verbund mit den Naturschutzgebieten, die Kompensationsmaßnahme ist von der Verfügbarkeit von Flächen abhängig.

Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen wird den Beteiligten das Ergebnis der Entscheidung mitgeteilt.



**■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9  
"Unter dem Weingarten", Gemarkung Ermschwerd**

Wir weisen gemäß § 4 b BauGB darauf hin, dass das Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Unterstützung des Ingenieurbüros Christoph Henke, Witzenhausen durchgeführt wird.

Witzenhausen, den 04. März 2025

**Der Magistrat  
der Stadt Witzenhausen**

**gez. Sittel  
Bürgermeister**