
ANHANG

Anhang F Scoping Termin Habichtswald - Ausweisung neuer Baugebiete im Ortsteil Dörnberg, Protokoll vom 14.09.2021, Planungsbüro Bioline GbR



Planungsbüro Bioline

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

Bereich:
Auskunft erteilt:
Durchwahl:
E-Mail:

SCOPING TERMIN HABICHTSWALD - PROTOKOLL

Ort: Habichtswald-Ehlen (DGH)
Thema: Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Dörnberg
Datum: 27.08.2020
Teilnehmer: Landkreis Kassel:
FD Landwirtschaft
Untere Naturschutzbehörde
Regierungspräsidium Kassel:
Obere Naturschutzbehörde
Abfallwirtschaft

Hessen Mobil
Kreisbauernverband
NABU Habichtswald
Gemeinde Habichtswald
Jagdgenossenschaft Dörnberg,
stellv. Ortslandwirt
Planungsbüro Bioline

AUSWEISUNG NEUER BAUGEBIETE IM ORTSTEIL DÖRNBERG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat in der 26. Sitzung der Gemeindevertretung in der Wahlperiode 2016-2021 am Donnerstag, dem 13.12.2019 beschlossen, dass zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Gemeindevorstand beauftragt wird zu prüfen, in welcher Form eine Bebauung von fünf ausgewählten Potentialflächen möglich ist. Dabei sind die von der Gemeindevertretung beschlossenen Schwerpunkte zu beachten und deren Umsetzbarkeit zu prüfen:

- a) Ökologisch energetischer Schwerpunkt
- b) Bezahlbares Wohnen
- c) Ermöglichung von intergenerativem Wohnen

Im Rahmen der Prüfung fand am 27. August ein Scoping Termin, an dem die obenstehenden Träger öffentlicher Belange teilgenommen haben, statt. Die Einladung zum Scoping-Termin wurde am 14. August 2020 versendet. Ihr lag eine Vorlage bei, in der die einzelnen Flächen mit Kennwerten und landschaftsökologischen Eigenschaften beschrieben sind. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, zu jeder Fläche fachliche Einschätzungen, Anregungen und Hinweise zu geben, die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt. Im Vorfeld eingegangene schriftliche Stellungnahmen zum Termin sind dieser Aufstellung im Original angehängt.

FLÄCHE 3: „SCHÖNE AUSSICHT“

Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):

- › Bei der innerörtlichen Fläche werden die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich wird grundsätzlich begrüßt. Der Fachdienst weist auf die Prüfung der Eigentumsverhältnisse hin. Das sich auf der gegenüberliegenden Seite der Fläche 3 befindende, unbebaute Grundstück sollte in die Planung einbezogen werden. (*erläutert, dass das einzelne Grundstück in privatem Besitz ist und nicht zur Verfügung steht*).

FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde

- › Die Untere Naturschutzbehörde sieht hinsichtlich der Entwicklung der Fläche kein entgegenstehendes Konfliktpotential. Eine Maßnahme zur Innenentwicklung wird ausdrücklich begrüßt. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz

- › Die Obere Naturschutzbehörde sieht hinsichtlich der Entwicklung der Fläche kein entgegenstehendes Konfliktpotential.



SCHWERPUNKTÜBERPRÜFUNG

Hinsichtlich der hier zu prüfenden Schwerpunkte b und c werden keine Anmerkungen vorgebracht.

FLÄCHE 4: „HINTER KUHNEN“

Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):

- › Die Fläche wird in Teilen von einem kleinen, viehhaltenden Betrieb bewirtschaftet. Die Belange der Landwirtschaft werden daher berührt aber nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich wird grundsätzlich begrüßt.

FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz

- › Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine genaue Betrachtung des Baumbestandes und des Artenschutzes (Fledermäuse, Spechte) hat zu erfolgen. Der Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und bei einem Nichterhalt zu kompensieren. Eine Entwicklung der Fläche im Innenbereich wird grundsätzlich begrüßt



SCHWERPUNKTÜBERPRÜFUNG

Hinsichtlich der hier zu prüfenden Schwerpunkte b und c werden keine Anmerkungen vorgebracht.

FLÄCHE 7: „SAURE BREITE“

Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):

- › Die Flächen werden durch ortsansässige Landwirte bewirtschaftet (westlicher Teilbereich durch einen kleinen tierhaltenden Betrieb, östlicher Bereich durch einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb). Ein Verlust der landwirtschaftlichen Flächen stellt voraussichtlich keine Existenzgefährdung dar.
- › Der Verlust der Erschließungsanlage „Saure Breite“ muss durch einen adäquaten Erschließungsweg kompensiert werden, sodass die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ohne weitere Umwege gesichert ist. Die Erschließung der Flächen erfolgt aktuell über die Straße „Kuhnen“. Die ausgewiesene Zufahrt ist in ausreichender Breite für den landwirtschaftlichen Verkehr auch von parkenden Autos freizuhalten.
- › Für den Neubau der KITA müssen zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Dadurch sollen temporäre Störungen des Verkehrs minimiert werden.
(*erläutert, dass die Parksituation aktuell überprüft wird; gegebenenfalls sind neben einer Erweiterung des Parkplatzangebotes auch Parkverbotszonen erforderlich*).

FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz

- › Bei den Flächen handelt es sich um Grünlandflächen ohne höherwertige Biotopstrukturen. Der Wert des Grünlandes ist zu ermitteln.
- › Wertvolle Habitatstrukturen kommen augenscheinlich nicht vor. Aufgrund des Offenlandcharakters ist eine Überprüfung von Offenlandarten erforderlich.
- › Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte steht der Entwicklung der Flächen nichts entgegen.



SCHWERPUNKTÜBERPRÜFUNG

Hinsichtlich des hier zu prüfenden Schwerpunktes c werden keine entgegenstehenden Anmerkungen vorgebracht.

Zusätzlich wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf die Vermeidung großflächiger Versiegelungen in Bezug auf Parkmöglichkeiten hingewiesen.

FLÄCHE 8: „EHLSCHE LÜCKE“

Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):

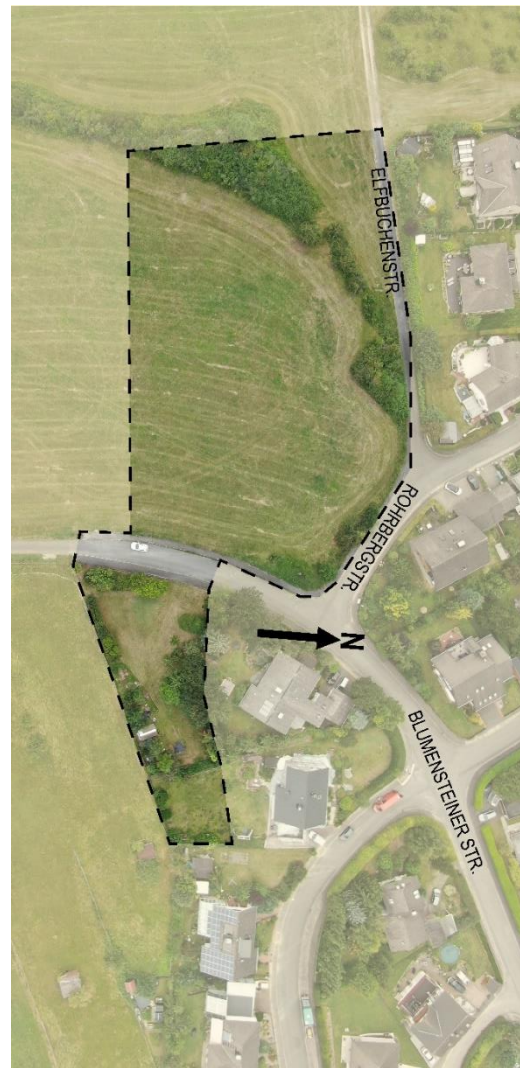
- › Die Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.
- › Es wird auf die Vorgeschichte eines privilegierten Bauvorhabens hingewiesen. Hier sollte ein Wohnhaus im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Hofstelle errichtet werden.

Jagdgenossenschaft Dörnberg:

- › Der Korridor für den Wildwechsel wird durch eine potentielle Entwicklung des Gebietes voraussichtlich beeinträchtigt.

FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz

- › Bei dem westlichen Teilbereich (westlich der Verkehrsanlage) handelt es sich um ein Grünland mit einem hohen Entwicklungspotential. Hierbei ist zu überprüfen, ob es sich um einen Lebensraumtypen handelt. In den Säumen kommen zum Teil Trockenrasenarten vor, zudem ist die angrenzende Heckenstruktur ein wertvolles Biotop. Im Zusammenwirken von Grünland und Heckenstruktur weist die Fläche einen hohen ökologischen Wert für Kleinbrüter und Insekten auf. Bei der Gehölzstruktur handelt es sich um eine naturschutzfachliche Maßnahme, die Mitte der 90er Jahre umgesetzt wurde.
- › Hinweis: In dem Bereich ist der Ortsrand bereits abgerundet.
- › Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Entwicklung der westlichen Fläche deutlich abgelehnt.
- › Eine Entwicklung der östlichen Fläche (östlich der Verkehrsanlage) sollte aus naturschutzrechtlicher Sicht ebenfalls nicht angestrebt werden. Bei einer angestrebten Entwicklung des Teilbereichs sind erhebliche Einwände des Naturschutzes zu erwarten.



SCHWERPUNKTÜBERPRÜFUNG

Hinsichtlich des hier zu prüfenden Schwerpunktes a werden keine entgegenstehenden Anmerkungen vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die klimatischen Bedingungen in dem Bereich durch einen ausgeprägten, kalten Wind bestimmt werden.

FLÄCHE 9: „HÖLLCHENSTRASSE“

Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):

- › Die Belange der Landwirtschaft werden durch eine Entwicklung der Flächen nicht beeinträchtigt.
- › Eine weitere Entwicklung in Richtung Westen sollte nicht verfolgt werden.

FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz

- › Gegenüber einer einreihigen Bebauung entlang der Höllchenstraße bestehen keine Bedenken. Eine Erweiterung der Bebauung ist in westlicher Richtung auszuschließen.
- › Südlich der Höllchenstraße befindet sich ein FFH-Gebiet. Bei einer Entwicklung der Fläche sollte die südlich liegende Wegeparzelle nicht überschritten werden, um ein Heranrücken an das FFH-Gebiet zu vermeiden.



SCHWERPUNKTÜBERPRÜFUNG

Hinsichtlich der hier zu prüfenden Schwerpunktes a werden keine Anmerkungen vorgebracht.

ZUSÄTZLICHE ALLGEMEINE ANMERKUNGEN:

Die bereits per politischem Beschluss ausgeschiedenen Flächen 1 und 2 (siehe Übersichtsplan) befinden sich im Norden von Dörnberg. Aus Sicht der Landwirtschaft wird die Nicht-Entwicklung begrüßt: Dort befinden sich größere landwirtschaftliche Betriebe. Aus einer Siedlungserweiterung in nördlicher Richtung können Nutzungskonflikte resultieren. Die weitere Entwicklung der Betriebe kann durch eine Siedlungserweiterung eingeschränkt werden.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes solle generell die Festsetzungen getroffen werden, dass Steingärten und Steinbeete nicht zulässig sind.

Es wird empfohlen ein Leerstands- und Baulückenkataster zusammenzustellen und vor Beginn der Bauleitplanung etwaige Flächen/Maßnahmen zu prüfen.

EMPFEHLUNG:

Unter den anwesenden Trägern öffentlicher Belange besteht der Konsens, dass eine Siedlungserweiterung bei vorhandener Flächenverfügbarkeit prioritär auf den benannten Flächen

- › **FLÄCHE 3: „SCHÖNE AUSSICHT“**
- › **FLÄCHE 4: „HINTER KUHNEN“** und
- › **FLÄCHE 7: „SAURE BREITE“**
- › **FLÄCHE 9: „HÖLLCHENSTRASSE“**

erfolgen sollte.

Eine Inanspruchnahme der **FLÄCHE 8: „EHLSCHE LÜCKE“** ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen zu vermeiden.

VOR DEM SCOPING-TERMIN EINGEGANGENE STELLUNGSNAHMEN:

[AMT FÜR BODENMANAGEMENT]

die Teilnahme am Termin ist für das Amt für Bodenmanagement zum Zeitpunkt der Alternativenprüfung nicht erforderlich. Die Voraussetzung zur Anwendung der Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 bzw. 80 BauGB sind der Gemeinde bekannt.

[EAM ENERGIENETZ MITTE]

an dem geladenen Scoping-Termin am 27.08.2020 wird die EAM Netz GmbH nicht teilnehmen, gegen die oben genannten Vorbereitende Alternativprüfung der Gemeinde Habichtswald zur Identifizierung geeigneter Flächen für die Bauleitplanung (Wohnbebauung) im OT Dörnberg [...] bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei allen Planungsbereichen sind keine Strom- und Gasleitungen unseres Unternehmens betroffen. Für die zu Punkt I. benannten Potenzialflächen erhalten Sie, je Fläche, einen Planauszug mit den in der Nähe vorhandenen Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens. Falls in dem Zuge einer Baugebieterschließung neue Gasleitungen gewünscht sind, muss für die neu zu verlegenden Gasversorgungsleitungen im markierten Bereich ein 4 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen werden, der nicht überbaut und bepflanzt werden darf.

In den beigegeführten Planunterlagen sind unsere Erdgasversorgungsleitungen eingezeichnet. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist in Handsehachtung - nach vorheriger Abstimmung mit dem Regioteam, mit Sitz in Baunatal, Telefon 0 56 1 - 9480 - 36 33 zu ermitteln. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Wir bitten um eine zeitnahe Information über weitere Maßnahmen.

[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, DEZERNAT 21.2 REGIONALPLANUNG/SIEDLUNGSWESEN]

Vorbereitende Alternativenprüfung Wohnbebauung

[...] Die von Ihnen zur weiteren Untersuchung ausgewählten möglichen Wohnbauflächen befinden sich außer den Flächen Nr. 8 und 9 im Siedlungsbestand sowie in einem im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) festgelegten Vorranggebiet Siedlung Planung (Fläche Nr. 7). Die Flächen Nr. 8 und 9 sind im RPN als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Der Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Siedlungsbestand sowie des Vorranggebiets Siedlung Planung stehen keine grundsätzlichen Ziele des RPN entgegen. Der Inanspruchnahme der Flächen Nr. 8 und 9 könnte nur nach nachvollziehbarer Begründung, warum die Flächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung nicht in Anspruch genommen werden können und nach Flächentausch gemäß dem Ziel des RPN (Kapitel 3.1.1, Ziel 5) als Wohnbauflächen entwickelt werden. Die mit der Entwicklung der Flächen Nr. 3 und 4 vorgesehene Innenentwicklung wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Da auf der Grundlage dieser Alternativen die weitere bauliche Entwicklung im Bereich Wohnen erörtert werden soll und wir uns am Ende des Prognosezeitraums des RPN befinden, bitte ich in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der zu beachtende Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum des zukünftigen Regionalplans Nordhessen 2020 voraussichtlich deutlich geringer sein wird als der bisherige. Die Ermittlung des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose des IWU

(diese Daten wurden Ihnen bereits im Rahmen der Gemeindebefragung durch uns übermittelt). Ausgehend von dieser Datengrundlage haben wir zwischenzeitlich eine erste Ermittlung möglicher Bedarfszahlen durchgeführt. Nach dieser vorläufigen Berechnung ergäbe sich ein zu beachtender Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Laufzeit des RPN 2020 bis 2030 von 9 ha. Ausgehend von einer vom IWU ermittelten Basisgröße von 641 Wohneinheiten für den Teilraum Kassel 2, sind hierbei bereits Zuschläge für die Lage der Gemeinde sowie die positive Bevölkerungsentwicklung eingeflossen. Rückblickend auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren dürfte der o.g. bislang nur vorläufig ermittelte zukünftige Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf aber hiermit im Einklang stehen.

Da der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für die Gesamtgemeinde gilt, bitte ich bei den weiteren Planungen darzulegen, in welchem Umfang im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hasenbreite“ in Ehlen noch Bauplätze zur Verfügung stehen.

[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, DEZERNAT 31.1 ALTLASTEN, GRUNDWASSERSCHUTZ]

Vorbereitende Alternativenprüfung Wohnbebauung

[...] Im Umfeld der in dem Übersichtsplan markierten Flächen sind in der Altflächendatei des Landes Hessen keine relevanten Altflächen eingetragen.

Ich weise darauf hin, dass bei der Planung konkreter Vorhaben die Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ vom Februar 2011 sowie "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen" vom März 2017 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten sind.

Sämtlich von Ihnen dargestellten Wohnbauflächen befinden sich außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Von daher bestehen von hier aus keine Bedenken für diese Flächen ein Bauleitplanverfahren zu eröffnen bzw. durchzuführen. [...]

Da sich sämtliche Standorte außerhalb eines Schutzgebietes befinden, ist hinsichtlich der Beurteilung des erforderlichen vorbeugenden Grundwasserschutzes in beiden Fällen (Wohnbauflächen, Brech- und Klassier-Anlage mit Lagerung) die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde (UWB) beim Kreisausschuss des Landkreises Kassel gegeben.

[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, DEZERNAT 31.3 OBERIRDISCHES GEWÄSSER, HOCHWASSERSCHUTZ]

[...] Somit gebe ich hiermit zu den einzelnen Flächen, die vom Planungsbüro Bioline mit Angaben versehen wurden, eine Stellungnahme ab:

Fläche 3:

Keine Gewässer betroffen, daher keine Anmerkungen!

Fläche 4:

Bei Flurstück 214/1 könnte ein Gewässer ohne Namen ggf. westlich vom Flurstück betroffen werden; es wäre nochmals zu prüfen! Fläche 7:

Es ist ein Graben am Weg Saure Breite; bei diesem Graben handelt es sich gern. § 1 Absatz 2 HWG um einen Straßenseitengraben als Bestandteil der Straße, der von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes ausgenommen werden. Die Haftung für Veränderungen dieser Gewässer nach den §§ 89 und 90 des Wasserhaushaltsgesetz bleibt unberührt.

Fläche 9:

Keine Gewässer betroffen, daher keine Anmerkungen!

[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, DEZERNAT 33.1 STRAHLEN- UND IMMISSIONSSCHUTZ]

[...] Das Dezernat Immissions- und Strahlenschutz wird am 27. August 2020 nicht am Scopingtermin teilnehmen. Gemäß den Informationen, die der Einladung beigelegt sind, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, DEZERNAT 34 BERGAUFSICHT]

[...] Bzgl. der Bauleitplanung der Gemeinde Habichtswald OT Dörnberg bestehen von Seiten der Bergbehörde keine Anmerkungen.

[LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, ABT. BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE]

[...] Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen werden von den dargestellten potentiellen Flächen für Baugebiete keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalflege berührt. Eine Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes besteht im Ortskern von Dörnberg nach derzeitigem Stand der Denkmalerfassung nicht.

[NORDHESSISCHER VERKEHRSVERBUND NVV]

vielen Dank für die Zusendung o. g. Unterlagen vom 11. August. Nach Prüfung des zuständigen Planers möchten wir Ihnen mitteilen, dass der NVV von dieser Maßnahme nicht betroffen ist.

Datum

Unterschrift