

# BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“

Gemeinde Habichtswald



- 09.01.2024 -

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ im Rahmen des Verfahrens zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsbüro Bioline  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels



# INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis .....	1
1.2	Ziel der Planung.....	3
1.3	Zweck der Planung .....	3
1.4	Ausgangssituation .....	4
1.4.1	Räumliche Lage .....	4
1.4.2	Städtebauliche und gründordnerische Bestandanalyse .....	4
1.4.3	Planerische Ausgangslage.....	6
1.4.4	Rechtliche Ausgangslage.....	10
1.4.5	Erläuterung der Planung .....	11
1.5	Öffentliche Belange .....	13
1.5.1	Wasserwirtschaftliche Belange .....	13
1.5.2	Verkehrliche Belange .....	14
1.5.3	Belange der Landwirtschaft .....	14
1.5.4	Bodenschutzrechtliche Belange .....	15
1.5.5	Klimaschutzklausel.....	15
1.5.6	Private Belange.....	16
1.6	Begründung der Textfestsetzungen.....	17
1.6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	17
1.6.2	Bauweise .....	18
1.6.3	Flächen für Gemeinbedarf .....	18
1.6.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	18
1.6.5	Verkehrsfläche .....	19
1.6.6	Versorgungsleitungen .....	19
1.6.7	Fläche für Versorgungsanlagen .....	19
1.6.8	Öffentliche und private Grünfläche .....	19
1.6.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluss .....	19
1.6.10	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	19
1.6.11	Flächen für die Landwirtschaft und den Wald .....	20
1.6.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
1.6.13	Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien .....	21
1.6.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
1.6.15	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	21
1.7.1	Begründung von baulichen Anlagen und Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen .....	21
1.7.2	Gestaltung von Einfriedungen .....	24
2	Städtebauliche Eingriffsregelung .....	24
2.1.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..	28
3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
4	Auswirkungen der Planung .....	35

4.1	Soziale Auswirkungen .....	35
4.2	Stadtplanerische Auswirkungen .....	35
4.3	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	35
4.3.1	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	35
4.3.2	<b>Soziale Infrastruktur</b> .....	35
4.3.3	<b>Verkehrliche Infrastruktur</b> .....	35
4.4	Umweltrelevante Auswirkungen .....	36
5	Sonstige Inhalte .....	36
5.1	Referenzliste der Quellen .....	36

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Habichtswald .....	2
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Habichtswald .....	4
Fotoaufnahme: Blick aus Richtung Süden in Richtung Nord-Westen .....	5
Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009 .....	8
Ausschnitt aus dem Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer), Stand Juni 2023 .....	10
Ausschnitt aus dem Wasserrahmenrichtlinien-Viewer (WRRL-Viewer), Stand Februar 2022 .....	11
Nutzungstypen im Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	22
„Schöne Aussicht“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	25
„Hinter Kuhnen“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	26
„Saure Breite“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	27
„Ehlsche Lücke“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	28
„Höllchenstraße“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	29
Übersichtsplan Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin .....	29

# TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Nutzungstypen im Bestand .....	2
Tabelle 2 Biotopwertermittlung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung .....	25

# ANHANGSVERZEICHNIS

## Anhang A

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr 29 „Baugebiet Panormablick“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Habichtswald – Lichtenfels 09.01.2024, Planungsbüro Bioline GbR

## Anhang B

Naturschutzfachliche Grünlandbeurteilung im B-Plan Bereich 29 der Gemeinde Habichtswald, erstellt im Auftrag der Gemeinde Habichtswald – Kassel 28.09.2021, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

## Anhang C

Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr 29 „Baugebiet Panoramablick“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Habichtswald – Lichtenfels 24.07.2023, Planungsbüro Bioline GbR

## Anhang D

Steckbrief Oberflächennahe Geothermie (EWS) Baugebiet "Über der neuen Wiese / Saure Breite, Habichtswald Dörnberg, LEA LandesEnergieAgentur Hessen

## Anhang E

Statistische Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr 29 „Baugebiet Panoramablick“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Habichtswald – Lichtenfels 09.01.2024, Planungsbüro Bioline GbR

## Anhang F

Scoping Termin Habichtswald - Ausweisung neuer Baugebiete im Ortsteil Dörnberg, Protokoll vom 14.09.2023, Planungsbür Bioline GbR

## Anhang G

Geotechnischer Bericht Neubaugebiet Panoramablick in Habichtswald OT Dörnberg, 26.09.2023 DaS BAUGRUND INSTITUT Dipl.-Ing. Knierim GmbH

## Anhang H

Verkehrsgutachten Gemeinde Habichtswald Baugebiet „Panoramablick in Habichtswald Dörnberg“, 27.10.2023, mociety consult gmbh

## Anhang I

Ausgleichsmaßnahmen am Dörnberg – Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Habichtswald – Lichtenfels November 23, Planungsbüro Bioline GbR

## Anhang J

Geräuschprognose – Machbarkeitsprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Panoramablick“, Immissionsprognose für Lärm, 03.01.2024, Ingenieurbüro Jedrusiak

## Anhang K

Immissionsprognose – Machbarkeitsprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Panoramablick“, Immissionsprognose für Geruch und Staub, 03.01.2024, Ingenieurbüro Jedrusiak

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Habichtswald, Dörnberg, Januar 2024  
- Bauen, Planen, Umwelt -*





Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB im Bebauungsplanverfahren dem Planentwurf eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB beizufügen.

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Habichtswald stellt eine konstante Nachfrage nach Bauland für eine wohnbauliche Nutzung fest, der zunehmend nicht mehr mit einem adäquaten Angebot begegnet werden kann.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald in ihrer Sitzung am 17. Februar 2021 durch mehrheitlichen Beschluss die Absicht erklärt, die wohnbauliche Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Ortsteil Dörnberg zu fördern. Die Entscheidung der Gemeindevertretung wurde durch einen Bürgerentscheid am 31. Oktober 2021 gestützt. Durch den Beschluss soll den Zielvorstellungen des Regionalplans Nordhessen entsprochen werden. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein im Plananteil zum Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegtes Vorranggebiet für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung. Die Festlegung stellt unter Abwägung aller Belange gut geeignete Flächen für weitere bauliche Nutzungen in der Planungsregion dar und soll aufgrund dieser Standortfaktoren vorrangig entwickelt werden. Die Festlegung ist daher mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und hat gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.

Grundlage für die Entscheidung der Gemeindevertretung war neben den Festlegungen des Regionalplans eine Prüfung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotentiale und möglicher, alternativer Standorte. Hierzu wurden insgesamt neun Flächen überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass durch die alternativen Standorte lediglich kleinteilige Siedlungsentwicklungen unterstützt werden können, die dem aktuellen und künftigen Bedarf nach Bauland nicht gerecht werden können, weshalb eine Inanspruchnahme der verfahrensgegenständlichen Fläche erforderlich ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebietes geschaffen werden. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der von der Planung berührten Belange herbeigeführt werden.

### Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Habichtswald

Die Gemeinde Habichtswald zählte zum 31.12.2022 insgesamt 5.286 Bewohner, die Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Kommune seit dem Jahr 2013 zeigen, dass es sich hierbei überwiegend um eine positive lineare Entwicklung handelte. Zwischen 2013 und 2015 zeigen die vorliegenden Daten noch einen geringen Bevölkerungsrückgang von 0,94 Prozent. In den folgenden Jahren erhöhte sich die Einwohnerzahl der Kommune um insgesamt 312 Personen bzw. 6,3 Prozent.

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Habichtswald zw. 2013 und 2022

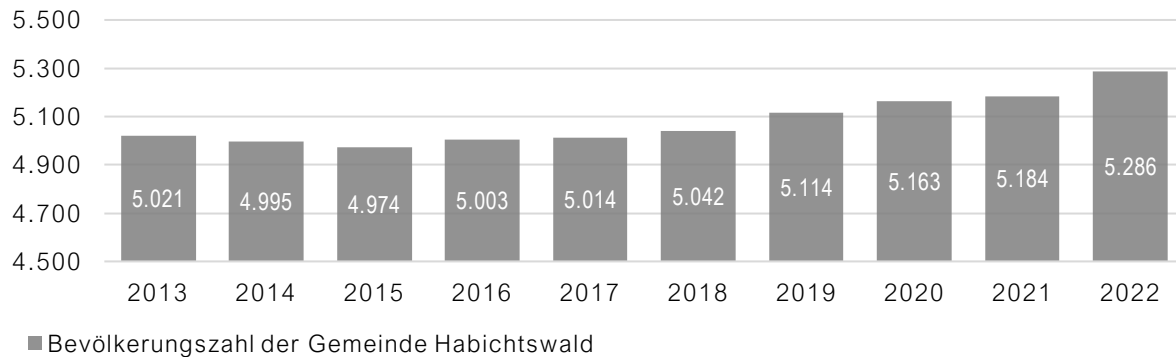


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Habichtswald

Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen zehn Jahren zeigt, dass sich die Einwohnerzahl der Kommune beinahe kontinuierlich positiv entwickelte. Die Gemeinde Habichtswald verzeichnete in den vergangenen sechs Jahren einen Wanderungsüberschuss, zudem besteht nur eine geringe Differenz zwischen den Geburten und den Sterbefällen. Auf der anderen Seite zeigen die Daten zur Altersstruktur, dass die Kommune insgesamt einen steigenden Altersdurchschnitt aufzeigt. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Habichtswald seit dem Jahr 2015 kontinuierlich erhöht hat, parallel dazu ist aber auch das Durchschnittsalter angestiegen.

Die konkreten Inhalte, Abbildungen und Quellen sind der Anlage zur Begründung (*Statistische Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“, 09.01.2024. Planungsbüro Bioline*) zu entnehmen.

Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in der Gemeinde Habichtswald

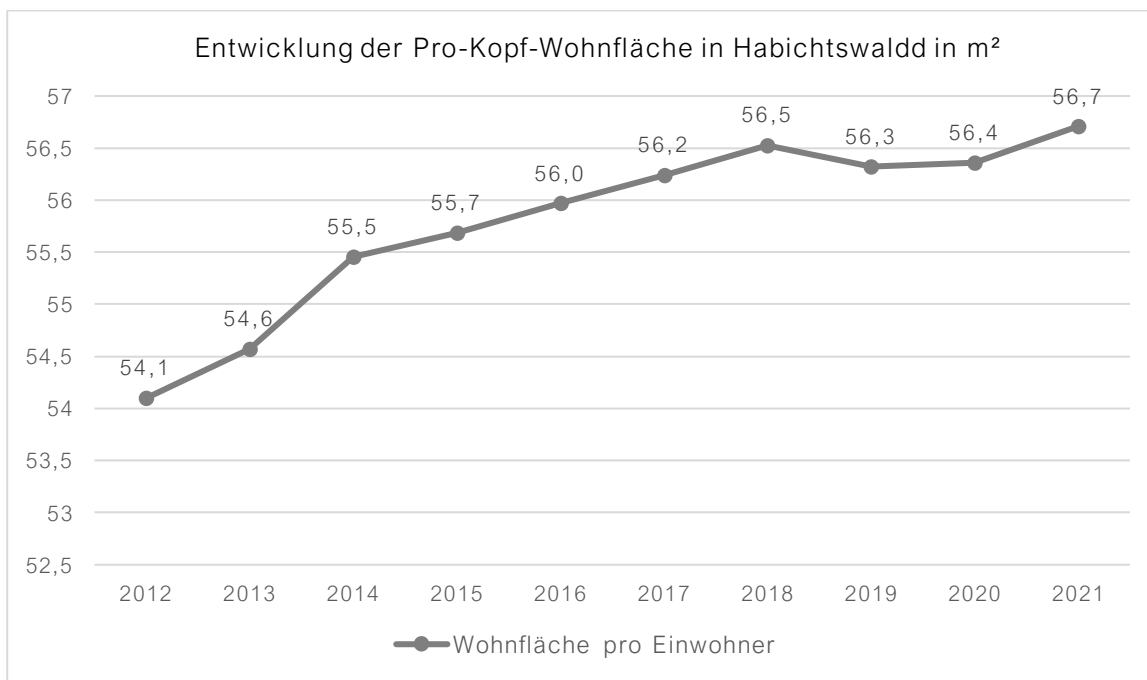


Abbildung 2: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Habichtswald

Deutschlandweit nahm die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland zwischen 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,7 Quadratmeter zu – trotz Zuwanderung, die nur vorübergehend in den Jahren 2015 und 2016 zu einem kleinen Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche führte.<sup>1</sup> In der Gemeinde Habichtswald bedeutet dies, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche von 54,6 auf 56,7 erhöht hat. Der hohe Ausgangswert ist auf einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern in Habichtswald zurückzuführen. Insgesamt hat sich die Wohnfläche von 274.000 auf 294.000 Quadratmeter erhöht.

Die steigende Bevölkerungsentwicklung sowie der zusätzliche Bedarf an Pro-Kopf-Wohnfläche begründen neben der geographisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kassel die erhöhte Nachfrage nach Bauland.

## 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken der Gemeinde Habichtswald nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Hessischen Bauordnung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als „*Allgemeines Wohngebiet*“ (vgl. § 4 BauNVO) planungsrechtlich festzusetzen. Hierdurch sollen die erforderlichen Baugebietsflächen in angemessener Größe bereitgehalten werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, soll Rechnung getragen werden, indem die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dörnberg unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

## 1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, Gesellschaft und Umwelt, Wohnen, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html;jsessionid=07754F69C80D8B9A6E76968F52020548.live731>

## 1.4 Ausgangssituation

### 1.4.1 Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29. „Baugebiet Panoramablick“ befindet sich im Ortsteil Dörnberg zwischen den Straßen „Kuhnen“ und „Grüne Aue“. Durch den räumlichen Geltungsbereich soll der Ortsrand arrondiert werden, weshalb dieser durch die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung begrenzt wird. Im Aufstellungsbeschluss wurde zunächst die im Regionalplan Nordhessen festgelegte südliche Grenze des „Vorranggebietes Siedlung Planung“ übernommen. Aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks soll diese nun abgestuft werden.

Die genaue Lage, Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Plan- teil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 1.4.2 Städtebauliche und gründordnerische Bestandanalyse

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Grüne Aue“, „Kuhnen“, „Saure Breite“, „Eisfeld“, „Blumensteiner Straße“, „Herkulesstraße“ und „Schöne Aussicht“ innerhalb der geschlossenen Ortslage erschlossen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die für die Bebauung vorgesehen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden dreiseitig von der vorhandenen Bebauung umgrenzt. Im Westen schließt ein Wohngebiet an die durch Wiesen- und Weidewirtschaft genutzten Flächen an. Im Osten schließt die Wohnbebauung der „Grünen Aue“ an. Im Norden befindet sich neben der Wohn- bebauung auch eine Kindertagesstätte. Die umgebenden Wohngebiete sind allesamt durch den Charakter einer Einfamilienhausbebauung geprägt. Die Bestandsanalyse im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt auf Grundlage der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Die Eigenart des Plangebietes wird durch eine ausgeprägte Hangneigung charakterisiert. Die Erdoberfläche befindet sich nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand, sodass die Erlebbarkeit der typischen, unverformten Erdoberfläche eingeschränkt ist. Markante Ge- ländemerkmale sind ebenso wenig vorhanden wie naturhistorisch bzw. geologisch bedeut- same Landschaftsteile und -bestandteile. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Die Siedlungsentwicklung bzw. -struktur lässt sich im dörflich geprägten Ortsteil Dörnberg in vier wesentliche Abschnitte unterteilen. Diese sind in ihrem Erscheinungsbild zum Teil sehr unterschiedlich ausgeprägt:

- Historischer Siedlungsbereich im Ortskern entlang der „Wolfhager Straße“
- Gebäude bzw. zusammenhängende Siedlungsbereiche, die bis ca. Mitte der 1960er Jahre entstanden sind
- Neubauten bzw. Neubaugebiete, die nach 1970 bebaut wurden und
- Neubaugebiete der heutigen Zeit

Während alle Siedlungsentwicklungen aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes sichtbar sind, prägen das Plangebiet insbesondere die umliegenden Neubauten, die nach 1970 errichtet wurden. Die vorhandene Bauweise weist Strukturen typischer Bauweisen auf. Gleiches gilt für die vorhandene Ortsstruktur. Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder bauliche Störelemente vorhanden.



Abbildung 3: Blick aus Richtung Süden in Richtung Nord-Westen

Die Vielfalt des Plangebietes wird durch einen eingeschränkten Abwechslungsreichtum beschrieben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der vorhandenen Wiesen- und Weidewirtschaft nur wenige landschaftsbildgliedernde Gebüsche und Bäume. Im Bereich der Wohnbebauung und des Kindergartens sind durch die Gartenstrukturen und die Baumpflanzungen verschiedene Elemente vorhanden.

Die Schönheit des Plangebietes ist grundsätzlich subjektiv, kann aufgrund der umgrenzenden Bebauung allerdings als eingeschränkt betrachtet werden. Im dem Plangebiet sind keine natürlichen und naturnahen Lebensräume mit spezifischer Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften und/oder naturnahe Gewässer vorhanden.

#### Vegetation und Biotopfunktion

Die Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform. Die früher als Acker genutzten Bereiche werden heute hauptsächlich als Mahdgrünland genutzt sowie teilweise von Schafen beweidet. Eine naturschutzfachliche Grünland-Beurteilung wurde von dem Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung BÖF im Jahr 2021 erstellt.

Die Grünlandflächen im Untersuchungsraum werden hauptsächlich als Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität gewertet. Eine Fläche mittig des Untersuchungsraumes kann dem Biotoptypen intensiv genutzte Wirtschaftswiese und Mähweide zugeordnet werden. Die Fläche östlich angrenzend an den Wirtschaftsweg wird als Einsaat aus Futterpflanzen gewertet. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets findet sich ein aus heimischen Arten aufgebautes Gebüsch frischer Standorte.

Es konnten keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie innerhalb des untersuchten Raumes gefunden werden. Auch wurden keine Pflanzenarten der Roten Liste oder nach Bundesartenschutzverordnung

(BArSchV) geschützten Pflanzen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen des kleinen Knabenkrauts kann mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nach Blatt, H. (2020): Orchideen in Hessen gab es im Raum westlich des Habichtswaldes früher ein Vorkommen von *Orchis morio*, das allerdings seit 1999 nicht mehr bestätigt wurde. In 2023 wurde für Hessen die hessische Lebensraum- und Biotoptypenkartierung (HLBK) durchgeführt. Die Gutachtenden der naturschutzfachlichen Grünlandbewertung konnten in Abstimmung mit den Gutachtenden der HLBK geeignete Habitatsigenschaften für *Orchis morio* oder andere Orchideen ausschließen. Eine Erweiterung der naturschutzfachliche Grünland-Beurteilung wird aufgrund der fehlenden Habitatsigenschaften sowie der selben Bewirtschaftungsweise der bereits begutachteten Wiesenflächen für nicht erforderlich erachtet.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet vorhandene Feldwege und geschotterte Verbindungswege, deren Randbereiche und Entwässerungsgräben untergeordnete Saumstrukturen ausbilden.

#### Erholung

Das Plangebiet besitzt für die Erholung keine übergeordneten Funktionen, die für die Öffentlichkeit relevant sind. Für die Grundstückseigentümer weisen die angrenzenden Flächen (private Gärten) eine Erholungsfunktion auf.

#### Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich wird aktuell als Mäh- und Weidewiese genutzt, die Erschließung erfolgt über den zentral gelegenen Wirtschaftsweg. Weitere Nutzungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Im Norden befindet sich eine Kindertagesstätte, die zum Teil im Geltungsbereich liegt und im Teil an den räumlichen Geltungsbereich angrenzt. Der Kindergarten besteht aus einem privaten Spielplatz und sechs Gruppen, die in zwei Gebäuden aufgeteilt sind. Die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte sind montags bis donnerstags von 7:05 Uhr bis 16:30 Uhr und freitags von 7:05 Uhr bis 14:00 Uhr. In circa 275 Meter Entfernung befindet sich in nördlicher Richtung ein Nahversorger.

Im Westen und Osten grenzt die Wohnbebauung an den räumlichen Geltungsbereich. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstätten sind im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches mit Ausnahme eines Betriebs nicht bekannt. Aufgrund potentieller Betriebsimmissionen wurden Immissionsprognosen erstellt, die der Anlage entnommen werden können.

### 1.4.3 Planerische Ausgangslage

#### Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.<sup>2</sup> Hierfür

<sup>2</sup> § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in

hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „*Vorbehaltsgebieten*“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „*Vorbehaltsgebiet*“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „*Vorranggebieten*“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „*Vorranggebiet*“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „*Vorranggebiete*“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.<sup>3</sup>

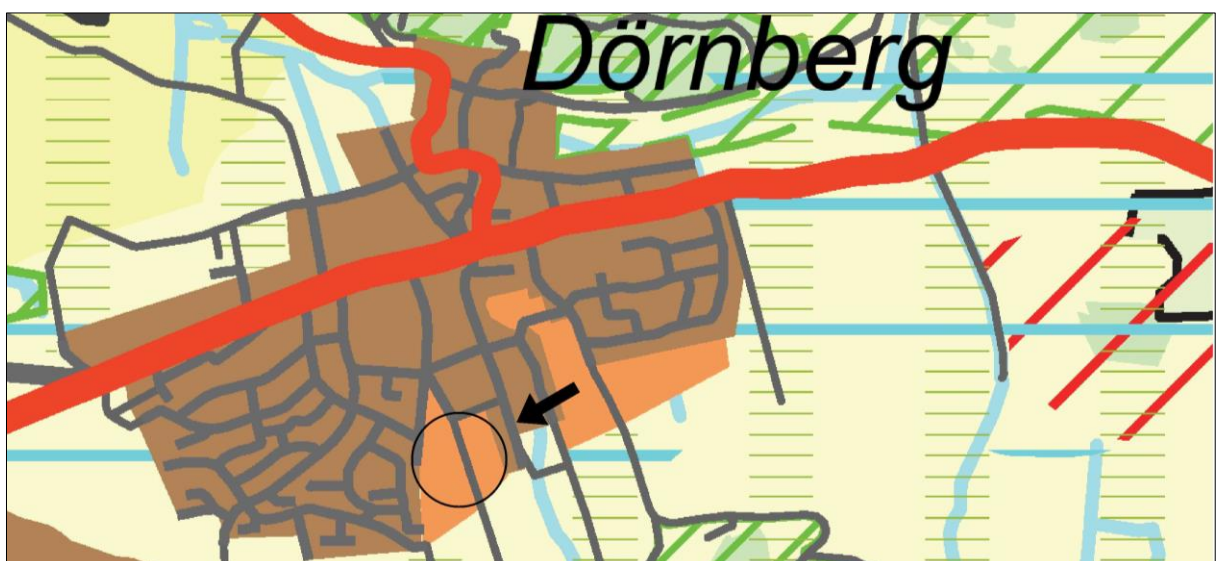


Abbildung 4: Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

<sup>3</sup> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein "Vorranggebiet Siedlung Planung" fest. Von der im Regionalplan Nordhessen festgelegten südlichen Grenze des „Vorranggebietes Siedlung Planung“ wird aufgrund einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke abgewichen. Analog zur bestehenden südlichen Siedlungskante erfolgt die Arrondierung in einer Abstufung. Somit erfüllen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Habichtswald grundsätzlich die im Regionalplan gesetzten Ziele.

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der mit der Verfügung vom 28. Oktober 1996 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Habichtswald stellt für die verfahrensgegenständlichen Flächen „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dar. Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan konkretisiert diese entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als „*Ackerfläche*“ oder „*Grünland*“. Entlang der Erschließungsstraßen „*Kuhnen*“ und „*Grüne Aue*“ sind „*Gehölzgruppen*“ dargestellt.

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Straße „*Grüne Aue*“ ist ein „*Schutzbedürftiger Lebensraum*“ dargestellt. Bei dem „*Schutzbedürftigen Lebensraum*“ handelt es sich um einen „*Obstbaumbestand*“, der in der Realnutzung Hausgärten mittlerer Strukturvielfalt darstellt. Bei den angrenzenden Wiesenflächen kann keine besondere Biotopwertigkeit festgestellt werden.

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Habichtswald erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

#### Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

#### Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Die Karte „*Zustand und Bewertung*“ des Landschaftsrahmenplans Nordhessen ordnet die verfahrensgegenständlichen Flächen in einen „*unbewaldeten Raum*“ ein. Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um einen „*mäßig strukturierten, grünlandgeprägten Raum*“. Das Plangebiet ist kein Gegenstand eines avifaunistischen Schwerpunktraums.

Die „*Entwicklungskarte*“ beschreibt für den südlich der Bundesstraße liegenden Ortsteil einen „*Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung*“. Die im Landschaftsrahmen unter „*Flächen für Freizeit und Erholung*“ aufgeführten Räume umfassen den gesamten Ortsteil südlich der Bundesstraße. Da der Landschaftsrahmenplan 2000 nach der Entwicklung des südlichen Ortsteils erstellt wurde, ist anzunehmen, dass eine Bebauung der Bedeutung für Freizeit und Erholung nicht entgegensteht. Der Landschaftsrahmenplan formuliert unter „1.1.3 Landschaftsbild, Landschaftserleben, Erho-



lungswert der Landschaft“, dass „Die Siedlungen ein in sich geschlossenes Ortsbild aufweisen sollen. Der Übergang zur offenen Landschaft ist beispielsweise durch einen gut strukturierten Ortsrand (Streuobstgürtel, Gärten, Grünland mit hohem Gehölzanteil usw.) zu gestalten und die Bebauung planvoll und bewußt in die Landschaft einzubinden.“ Durch die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Habichtswald wird dieses Ziel verfolgt.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet sind „*Pflegeflächen des Regionalen Landschaftspflegekonzeptes*“ dargestellt, die zusätzlich mit einer Schraffur als „*Freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes*“ überlagert sind.

#### Landschaftsplan der Gemeinde Habichtswald

Der Landschaftsplan der Gemeinde Habichtswald stellt die Flächen des Untersuchungsgebietes als „*Ackerfläche*“ und „*Grünland*“ dar. Entlang der Straße „*Kuhnen*“ wird eine noch zu entwickelnde „*Gehölzgruppe*“ als Ortrandeingrünung dargestellt. Im Osten des Untersuchungsgebietes ist ebenfalls eine „*Gehölzgruppe*“ dargestellt. Zusätzlich wird diese mit dem Symbol „*Schutzbedürftiger Lebensraum*“ überlagert. Hierbei handelt es sich um einen Hinweis auf einen „*Obstbaumbestand*“, der jedoch im Gelände in der Form nicht vorhanden ist.

#### Informelle Planungen

##### Städtebaulicher Entwurf / Rahmenplan

Die Gemeinde Habichtswald hat als Grundlage für den Bebauungsplan einen städtebaulichen Entwurf zur Erschließung und Gestaltung der verfahrensgegenständlichen Flächen erstellen lassen.

##### Konzept – Leitlinien Natur- und Artenschutz in Habichtswald

Die Gemeinde Habichtswald hat um einen Beitrag zum Natur- und Artenschutz sowie zur Pflege zu leisten das Konzept „*Leitlinien Natur- und Artenschutz in Habichtswald*“ unter Einbeziehung der Öffentlichkeit aufgestellt. In dem Konzept werden verschiedene Zieldefinitionen für Habichtswald bestimmt. Für den Siedlungsbereich wird festgelegt, dass eine „*Steigerung von Struktur- und Artenreichtum auch im Siedlungsbereich und auf Privatgrundstücken durch Maßnahmen der Gemeinde, des ehrenamtlichen Naturschutzes und der Bürger sowie die Förderung der Akzeptanz entsprechender Maßnahmen in der Bevölkerung*“ erzielt werden soll. Weiterhin wird als Zieldefinition für Habichtswald festgelegt, dass eine „*Fortführung einer nachhaltigen Waldwirtschaft mit Förderung standortgerechter, strukturreicher und klimastabiler Laubmischwälder*“ umgesetzt werden soll. Für das Offenland bzw. die Landwirtschaft wird festgelegt, dass eine „*Extensivierung der Landwirtschaft auf gemeindeeigenen Flächen*“ erfolgen soll. Weiterhin sind „*Erhalt und Steigerung des Strukturreichtums und der Artenvielfalt im Offenland durch eine extensive Unterhaltung der Wege und Pflege von Wegrainen, Hecken- und Saumbiotopen sowie Förderung ihrer Funktion als Biotopverbundstrukturen*“ zu fördern.

##### Konzept – Maßnahmenpool Natur- und Artenschutz in Habichtswald

Die Gemeinde Habichtswald hat zur Umsetzung des Konzeptes „*Leitlinien Natur- und Artenschutz in Habichtswald*“ das Konzept „*Maßnahmenpool Natur- und Artenschutz in Habichtswald*“ aufgestellt. Durch das Konzept sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen folgende Inhalte zu prüfen bzw. vorgeschlagen zu berücksichtigen.

Zur Reduktion des Flächenverbrauchs soll die Fläche von Baugrundstücken zukünftig geringgehalten werden. Grundstücksgrößen werden mit einer Größe von 600-700

Quadratmeter geplant. Unbebaute Innenbereiche, insbesondere in Dörnberg, sind auf ihre Eignung und Verfügbarkeit zu prüfen und vorrangig zu entwickeln. Als Festsetzungen für den Bebauungsplan wird vorgeschlagen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind und als Maßnahme zur Verhinderung der zusätzlichen Flächenversiegelung und Artenverarmung sowie Aufheizung von innerörtlichen Bereichen ein Verbot von sog. Schottergärten aufgenommen wird. Weiterhin sollen in zukünftigen Bebauungsplänen verbindliche Festsetzungen zur Artenwahl bei Pflanzungen getroffen werden. Es sollen standortgerechte, heimische, möglichst blühende oder Früchte tragende Gehölze gepflanzt werden.

Für die Siedlungsbereiche wird auf die Zieldefinition verwiesen, welche eine „*Steigerung von Struktur- und Artenreichtum auch im Siedlungsbereich und auf Privatgrundstücken durch Maßnahmen der Gemeinde, des ehrenamtlichen Naturschutzes und der Bürger sowie die Förderung der Akzeptanz entsprechender Maßnahmen in der Bevölkerung*“ vorsieht. Insgesamt sollen zur Reduzierung der Waldnutzung besonders ökologisch wertvolle Waldbestände aus der Holznutzung genommen werden.

#### 1.4.4 Rechtliche Ausgangslage

##### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

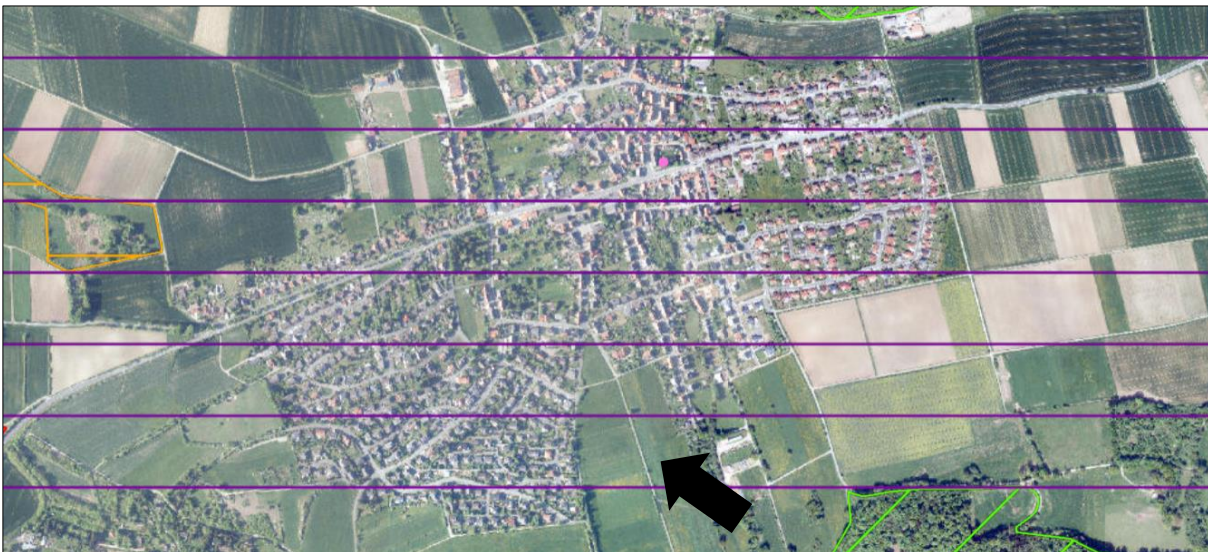


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer), Stand Juni 2023

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) werden durch die geplante Aufstellung und Änderung des Bauleitplanes nicht beeinträchtigt. Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind kongruent zum Ortsteil Dörnberg Gegenstand des Naturparks Habichtswald. Dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) sind keine relevanten Daten zu entnehmen.

### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet ist kein Gegenstand eines gesetzlich festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Wasserrahmenrichtlinien-Viewer (WRRL-Viewer), Stand Februar 2022

### Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Für den räumlichen Geltungsbereich sind keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

### 1.4.5 Erläuterung der Planung

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt das Plangebiet kongruent zu den im Regionalplan festgelegten Zielen der Raumordnung fortzuentwickeln. Hierdurch soll den Entwicklungszielen in Form einer wohnbaulich, orientierten Siedlungserweiterung Rechnung getragen werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll ausgehend von der klassifizierten Haupteerschließungsstraße „*Wolfhager Straße*“ (Bundesstraße 251) erschlossen werden. Über die Ortsstraßen „Grüne Aue“ / „Winkelweg“, „Neuer Weg“, „Saure Breite“, „Kuhnen“, „Herkulesstraße“, „Eisfeld“, „Blumensteiner Straße“ und „Schießhecke“ soll jeweils ein Anschluss an die innere Erschließung im Bereich der Knotenpunkte „Herkulesstraße“ und „Kuhnen“ sowie „Grüne Aue“ und „Saure Breite“ hergestellt werden. Die Ortstraßen verfügen weitestgehend über einen separierten Gehweg für Fußgänger. Ein Anschluss an das bestehende öffentliche Personenverkehrsnetz besteht durch die Haltestelle „Habichtswald-Dörnberg-Mitte“. Diese befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 Meter. Die Haltestelle ist Gegenstand der Buslinien 22 („Ehlen“ - „Kassel, Druseltal“), 110 („Wolfhagen, Bahnhof“ - „Kassel, Universitätsplatzl“) und der Schulbuslinie 117 („Zierenberg, Schule“). Durch das Angebot

des Anrufsammeltaxis (AST) wird der regelmäßige Busverkehr ergänzt. Ein Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr besteht in den nördlich liegenden Nachbargemeinden Wolfhagen, Zierenberg und Calden-Fürstenwald.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine Ringerschließung erfolgen. Hierbei sind drei Straßenraumprofile beabsichtigt. Profil 1 beinhaltet eine Straßenfläche mit Begegnungsverkehr, einen Stellplatzstreifen sowie einen Fußweg. Profil 2 besitzt eine etwas geringere Breite, wobei im Vergleich zu Profil 1 die Stellplätze längs der Fahrtrichtung wegfallen. Profil 3 besitzt eine Breite, die ausschließlich einen Begegnungsverkehr zulässt. Dieses Profil ermöglicht die Ausgestaltung des Verkehrsraums als Mischverkehrsfläche. Durch die Gestaltung des Straßenraums soll der Verkehr beruhigt werden. Gleichzeitig soll der Verkehr primär über die westlichen Erschließungsanlagen zu- und abgeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und Straßen kann dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

Die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Habichtswald. Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen müssen bis zu 1,5 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

Im Bereich der Kindertagesstätte soll das Stellplatzangebot durch zusätzliche Stellplatzflächen erweitert werden. Der Stellplatz westlich des Kindergartenneubaus kann in Abhängigkeit der Ausgestaltung auch gleichzeitig die Funktion eines Quartiersplatzes übernehmen.

#### Nutzungen

Die Erweiterung soll durch Ausweisung eines Wohngebietes erfolgen. Innerhalb des Wohngebietes sollen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Das durch die Verkehrsstraßen unterteilte nördliche Wohngebiet soll primär der Entwicklung von Mehrparteienhäusern dienen, weshalb der Bebauungsplan hier ein anderes Maß der baulichen Nutzung vorsieht. Hier kann durch die Entwicklung alternativer, altersgerechter Wohnungen in räumlicher Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten die Möglichkeit eröffnet werden, einen Bevölkerungsaustausch aktiv zu unterstützen.

Die weiteren Wohngebietsflächen sind für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, wobei auf allen Flächen neben einer Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung möglich ist. In dem jeweils durch die Straßenverkehrsflächen westlich und östlich abgegrenzten Wohngebietsflächen sind auch Hausgruppen allgemein zulässig.

Es ist beabsichtigt innerhalb des Plangebietes Grundstücksgrößen zu durchmischen, um ein vielfältiges Ortsbild zu erhalten. Hierzu sollen auch die planungsrechtlich festgesetzten Straßenbäume sowie die auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäume beitragen. Durch die verpflichtende Anpflanzung eines Baumes im Vorgartenbereich soll der Straßenraum weiter aufgewertet werden.

Die Hausgärten sollen strukturreich gestaltet werden. Hierzu haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit aus einem Katalog verschiedener Gestaltungsfestsetzungen zu wählen, wobei die Festsetzung versucht ein Gleichgewicht zwischen freier Gestaltung des Gartens und ökologischem Wert herbeizuführen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird festgelegt, um im Bereich des bestehenden Kindergartens das Maß der baulichen Nutzung für eine potentielle Erweiterung anzupassen.

#### Technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom soll durch eine Netzerweiterung bzw. -verstärkung erfolgen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich. Ein Anschlusspunkt besteht im Bereich der Kreuzung „Kuhnen“ und „Saure Breite“.

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Bestimmungen der Abfall- und Gebührensatzung Landkreises Kassel zu erfolgen. Die verkehrlichen Anlagen werden für ein Dreiachs-Müllfahrzeug ausgelegt.

Die Entsorgung des Abwassers wird gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Habichtswald durch den Anschluss an eine Abwassersammelanlage in Form eines Schmutzwasserkanales gewährleistet. Im Plangebiet ist das Schmutzwasserkanalnetz zu erweitern. Abwasserbehandlungsanlage hat zur Aufnahme zusätzlicher Abwasserfrachten ausreichend Kapazitäten.

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Gemeinde Habichtswald erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 36 Hessisches Wassergesetz ortsnah verwertet werden. Dafür beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald Retentionszisternen mit Brauchwassernutzung verbindlich festzusetzen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Gestaltung der Oberflächenmaterialien versiegelter Flächen (Zufahrten, Gehwege, Terrassen) soll einen Beitrag zur Vermeidung der Vergrößerung des Niederschlagswasserabflusses leisten. Die in Teilen zu begrünenden Dachflächen hingegen sollen einen Beitrag zur Vermeidung der Beschleunigung des Niederschlagswasserabflusses leisten. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über ein Trennsystem in das zu errichtende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

## 1.5 Öffentliche Belange

### 1.5.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf den Flurnamen „Saure Breite“ verwiesen, dessen Name auf Oberflächenwasser und verstärkte Bodenfeuchtigkeit hinweisen. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung entsprochen, indem die Gemeinde Habichtswald zur Bewertung des Baugrunds und der Hydrogeologie das Baugrund Institut Dipl. Ing. Knierim GmbH beauftragt wurde, einen geotechnischen Bericht zu erstellen. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurde in 5,0 Meter tiefe kein Grundwasser aufgefunden. „Nach den Baugrundaufschlussergebnissen ist im Untersuchungsbereich oberflächennah nicht mit einem durchgehend grundwasserführenden Horizont zu rechnen. Es muss aber damit gerechnet werden, dass in Abhängigkeit von der Witterung, Schicht- oder Sickerwasser auch oberflächennah auftreten kann.“ Für die Abdichtung von Bauwerken hat der Normgeber DIN-Normen erlassen, die bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind. Hinweise auf einen instabilen Baugrund können dem Gutachten nicht entnommen werden.

Sonstige Träger öffentlicher Belange haben aufgrund der Topographie Bedenken gegenüber der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und den daraus folgenden Gefahren bei Starkregenereignissen geäußert. Hierzu wurde ebenfalls in dem geotechnischen Bericht eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Die Untersuchung stellt fest, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, weshalb eine zentrale Regenrückhaltung im Sinne der Hochwasservorsorge durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Zusätzlich wird an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Wiesenflächen sichergestellt. Durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung von Maßnahmen können Gefahren bei Starkregenereignissen ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes geprüft.

### 1.5.2 Verkehrliche Belange

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, dass im Rahmen der Bauleitplanung der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr der vorhandenen Kindertagesstätte miteinbezogen wird. Hierfür werden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Stellplatzflächen ausgewiesen.

Für die Anschlüsse der gemeindlichen Straßen an die klassifizierte Bundesstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Durch das Verkehrsgutachten kann die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nachgewiesen werden, Beeinträchtigungen bestehen nicht.

### 1.5.3 Belange der Landwirtschaft

#### Umwidmungssperrklausel:

Nach § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung von Wald oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nach § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Siedlungserweiterung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben, da die Gemeinde den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung tragen möchte. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die fehlenden alternativen Möglichkeiten (Prüfung alternativer Standorte, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Leerstände), die direkte Nähe zu der vorhandenen Bebauung, die Möglichkeit zur Arrondierung des Ortsrandes sowie der im kommunalen Vergleich geringen Grünlandzahl begründet. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Anregung der Landwirtschaft gefolgt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt, um die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren. Zwingend erforderliche vorlaufende Ersatzmaßnahmen werden in dem erforderlichen Umfang auf minderwertigen Flächen umgesetzt. Hierdurch wird den Anregungen der Landwirtschaft ebenfalls Rechnung getragen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Rahmen der Planungen wurden die Immissionen des Betriebs unter Berücksichtigung potentieller Erweiterungen untersucht.

Die Erreichbarkeit des Wirtschaftsweges wird über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Der Wirtschaftsweg südlich des Plangebietes bleibt erhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für ein Dreiachs-Müllfahrzeug ausgelegt, weshalb eine Erschließung für die landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt ist.

#### 1.5.4 Bodenschutzrechtliche Belange

##### Bodenschutzklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird sichergestellt, indem Möglichkeiten zur Innenentwicklung und zur Nutzung von Leerständen ermittelt und ausgeschöpft wurden. Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird durch den Bebauungsplan umgesetzt, indem die Grundflächenzahl in Teilen unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung liegen. Hierdurch soll die versiegelte Fläche reduziert werden. Gleichzeitig wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau) minimiert. Für den Mutterboden ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche für die Mutterboden ausgehoben wird, dieser in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der bodenfunktionalen Gesamtbewertung (BFD5L) kann die Inanspruchnahme höherwertiger Strukturen vermieden werden.

Der Anregung eine schutzgutbezogene Bewertung durchzuführen, wird im Rahmen der kommunalen Abwägung nicht entsprochen. Die Bewertung des zu erbringenden Ausgleichs erfolgt verbal-argumentativ, wobei eine standardisierte Bewertungsmethode als Hilfsmittel herangezogen wird, um den „Biotopwert“ zu erfassen und darüber hinaus die Bedeutung bestimmter Formen der Bodennutzung für die Schutzgüter abzuleiten. Das Heranziehen einer mathematischen Bewertungsmethode stellt ein geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsweise Quantifizierung der Beeinträchtigung und ihres Ausgleichs dar. Als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung wird daher die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV)“ vom 26. Oktober 2018 herangezogen. Eingriffe in das Schutzgut Boden werden aufgrund des schutzgutübergreifenden auch durch schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### 1.5.5 Klimaschutzklausel

Nach § 1a Abs. 5 soll das Klima geschützt und dem Klimawandel Rechnung getragen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zum Schutz des Klimas wird durch die verbindliche Nutzung erneuerbarer Energien geleistet. Vorab wurde seitens der Landesagentur für Energie ein Steckbrief zur Geothermie erarbeitet, der als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Das

örtliche Kleinklima soll trotz der ausgelösten Versiegelungen und der Erhöhung wärmespeichernden Materials bzw. der Oberflächenrauigkeit durch verbindliche Pflanzvorgaben sowie Dach- und Fassadenbegrünungen verbessert werden. Diese Maßnahmen sollen auch einen Beitrag zum Schutz der Umweltgüter (insbes. des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt) leisten.

#### 1.5.6 Private Belange

Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken aufgrund von Beeinträchtigungen bestehender Gebäude durch potentiellen Schattenwurf vorgetragen. Die Gemeinde Habichtswald legt durch die Planzeichnung fest, dass die Abstandsflächen einer potentiellen Bebauung im Bereich der bestehenden Wohngebäude im Norden des Plangebietes über das gesetzliche Mindestmaß hinaus einzuhalten sind. Deshalb wird ein wertmindernder Schattenwurf ausgeschlossen.

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird seitens der Öffentlichkeit eine Wertminderung der bestehenden Gebäude befürchtet. Aufgrund der Festlegungen im Regionalplan ist grundsätzlich mit einer entsprechenden weiterführenden Bebauung zu rechnen. Die Gemeinde Habichtswald legt im Rahmen der kommunalen Abwägung Abstandsflächen über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus fest. Demnach beträgt der Abstand zu den bestehenden baulichen Anlagen ca. 18 Meter. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Gebäude weitergeführt, sodass grundstückswertmindernde Auswirkungen grundsätzlich nicht zu erwarten sind.



## 1.6 Begründung der Textfestsetzungen

### 1.6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als „*Allgemeines Wohngebiet*“ festgesetzt, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dörnberg unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

Die Gemeinde Habichtswald beabsichtigt von der Möglichkeit, dass einzelne Nutzungen und einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gebrauch zu machen, um dem Wohnzweck Plangebietes zu sichern.

#### Maß der baulichen Nutzung

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „*stets*“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBI. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Gemeinde Habichtswald der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigen Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen. Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zu Lasten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaß*“ ermöglicht wird. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „*Baugebiete*“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „*Private Grünflächen*“ oder „*Verkehrsflächen*“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Habichtswald hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Landschaftsbild

besteht, ist eine Festsetzung zu treffen. Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe wird in der Maßeinheit „Meter (m)“ bestimmt. Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der bergseitigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird senkrecht zur Mitte der Außenwand des Gebäudes von der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen. Die Bezugspunkte werden in der Form getroffen, um eine ortsübliche Bauweise sicherzustellen.

### 1.6.2 Bauweise

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen.

Durch die Festsetzung wird eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ermöglicht. Hierdurch soll das siedlungstypische Bild mit Gebäuden, welche einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und in der Regel eine Länge von 50 Meter nicht überschreiten, planungsrechtlich gesichert werden.

„*Einzelhäuser*“ sind allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 Meter Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, deren Tiefe (Abstandsflächen) sich nach hessischer Bauordnung bemisst. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenso unerheblich, wie die in dem Haus enthaltenen Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen.

„*Doppelhäuser*“ sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-)Häuser.

„*Hausgruppen*“ sind mindestens drei an mehreren Reihenhaushausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 Meter Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.

### 1.6.3 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf werden festgesetzt, um eine Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der Bedarf ist der **Anlage 5** (*Statistische Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“, hier Kapitel Bedarfsermittlung für die Kindertagesstätten – Auslastungsprognose*) zu entnehmen.

### 1.6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung soll aufgrund der topographisch anspruchsvollen Hanglage eine nur aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden. Hierdurch sollen die Verkehrsflächen und erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge minimiert werden.

### 1.6.5 Verkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der Baugebiete zu sichern. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) wird festgesetzt, um die fußläufige Erschließung der Baugebiete aufzuwerten. Hierdurch sollen fußläufige Umwege vermieden werden.

Durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg) soll die landwirtschaftliche Erschließung der nördlich angrenzenden Wirtschaftswiesen und Waldflächen sichergestellt werden. Durch die Festsetzung soll der Anregung im Planungsprozess zum Erhalt des Wirtschaftswegen Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden festgelegt, um die Erschließung über die Planstraßen erfolgen zu lassen. Eine Erschließung über den südlichen Teil der Straße „Kuhnen“ ist aufgrund des Zustands der Verkehrsfläche nicht beabsichtigt.

### 1.6.6 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird festgelegt, um den Strom im Plangebiet verteilen zu können. Weiterhin kann durch die Zweckbestimmung Erneuerbare Energien eine zentrale Anlage zur Gewinnung von Erdwärme errichtet werden.

### 1.6.8 Öffentliche und private Grünfläche

Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine Ortsrandeingrünung zu ermöglichen. Durch die Festlegung der Grünflächen als öffentliche Grünflächen wird die beabsichtigte Funktion sichergestellt.

### 1.6.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluss

Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Zweckbestimmung „*Regenrückhaltebecken*“ werden getroffen, um nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu vermeiden.

### 1.6.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen werden festgesetzt, um am südlichen Rand des Plangebietes einen Damm mit vorgeschalteter Flutmulde zu errichten. Hierdurch soll der geregelte Wasserabfluss der südlich liegenden Wiesenflächen sichergestellt werden.

### 1.6.11 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Die Flächen für den Wald werden als solche festgesetzt, um die Funktionen des Waldes (mit Ausnahme der Bewirtschaftung) trotz der Überlagerung einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhalten.

### 1.6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Festsetzung für die Gestaltung der privaten Außenbeleuchtung erfolgt, da Lichtverschmutzungen Organismen in besiedelten Bereichen beeinträchtigen können. Vor allem Insekten und Fledermäuse, aber auch andere nachtaktive Tiere und ziehende Vögel sind davon betroffen. Für sie kann die Straßen- oder Grundstücksbeleuchtung eine Gefahr darstellen. Zugvögel können durch künstliche Lichtquellen leicht die Orientierung verlieren. Die Verwendung entsprechender Beleuchtungseinrichtungen mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung und geeigneten Leuchtmitteln kann diese negativen Wirkungen deutlich verringern.

Die zeitliche Begrenzung zur Baufeldfreimachung, wird durch textliche Festsetzung gesichert, um die Vorgaben des Artenschutzbeitrags verbindlich umzusetzen.

Ziel der Festsetzung zur Gestaltung der befestigten Oberflächen ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die Herstellung von Wege- und Platzflächen in Baugebieten mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau erhält zumindest teilweise die Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen. Zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswasser sollen grundstücksbezogene Retentionszisternen mit Brauchwassernutzung errichtet werden. Das überschüssige Wasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Analog hierzu wird das Anlegen von Stein- und Kiesbeeten sowie Schottergärten zu Zierzwecken nicht als Grünfläche gewertet, sodass diese Flächen auf die Grundflächenzahl angerechnet wird. Bei dieser Art der Gestaltung der Freiräume handelt es sich um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume. Durch die Festsetzung werden die Vorgaben des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes konkretisiert.

Festsetzungen zum Bodenschutz dienen dem Ziel, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Das Land Hessen (HMUKLV) hat durch die Veröffentlichung von Infoblättern zum Bodenschutz Handreichungen erarbeitet, die sich an private Vorhabenträger und Grundstückseigentümer richten, auf diese Veröffentlichungen wird hingewiesen, weil sie neben den gesetzlichen Vorschriften und den in Normen festgehaltenen anerkannten Regeln der Technik auch praxis-taugliche Maßnahmen für Privatpersonen vorhält.

### 1.6.13 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu 100 Prozent mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), um einen Beitrag zur öffentlichen Sicherheit, hier Stromversorgung, zu leisten.

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist jeweils in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in Quadratmeter) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), (Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind) erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (100 Prozent, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

### 1.6.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planzeichen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll eine Durchgrünung des Straßenraums bewirken. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das thermische Wohlbefinden vermieden werden.

### 1.6.15 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sollen die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten geschaffen werden. Die Festsetzung wird getroffen, um die Wirksamkeit für die von der Gemeinde vor Baubeginn durchgeführten Anpflanzungen zur Eingrünung des Ortsrandes langfristig sicherzustellen.

## 1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

### 1.7.1 Begrünung von baulichen Anlagen und Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grünfläche, wird auf Grundlage von § 91 Abs. 3 i.V.m. § 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können

Gemeinden durch Satzung die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Grundsätzlich sollen durch die Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen die vorhandenen benachbarten Lebensräume für Flora und Fauna erweitert bzw. ergänzt und ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet werden.

Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstrukturen innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert – in Abstimmung der Grundstücksgröße – den Anteil gestalterisch und klein-klimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

Die Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes im Vorgartenbereich soll zu einem durch Gärten und Bepflanzung geprägtem Straßenbild beitragen. Durch Anpflanzungen im Vorgartenbereich sollen durch die Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse im Straßenraum erzielt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert werden.

Die Entwicklung von arten- und strukturreichen Hausgärten wird durch textliche Festsetzung festgelegt, um die Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen, insb. für Insekten und Kleinsäuger sicherzustellen. Zudem soll hierdurch eine hohe Standortvielfalt sichergestellt werden. Die Festsetzung zur Gestaltung von arten- und strukturreichen Hausgärten entspricht der Zieldefinition für Habichtswald 4.7.1, entnommen aus dem „Konzept – Leitlinien Natur- und Artenschutz in Habichtswald“, Gemeinde Habichtswald Stand Oktober 2020. Durch das Konzept soll das Struktur- und Artenreichtum auch im Siedlungsbereich und auf Privatgrundstücken durch Maßnahmen der Gemeinde, des ehrenamtlichen Naturschutzes und der Bürger sowie die Förderung der Akzeptanz entsprechender Maßnahmen in der Bevölkerung gesteigert werden.

-----  
*Beispielrechnung für die Anwendung der bauplanungsrechtlichen und -ordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf ein 1.000 Quadratmeter Grundstück*

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 Quadratmeter Fläche dürfen 350 Quadratmeter vollversiegelt werden. 175 weitere Quadratmeter dürfen für Nebenanlagen (Garage, Terrasse, Einfahrt, Wege, etc.) in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden 475 Quadratmeter sind als strukturreicher Garten anzulegen. Hierbei ist die Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen zu beachten.

1. Mindestens 15 von Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

*Demnach sind 150 Quadratmeter mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1.000 Quadratmeter x 0,15 = 150 Quadratmeter).*

2. Für je 150 Quadratmeter, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 Quadratmeter der zu begrünenden Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.

*Demnach sind 4 kleinkronige oder zwei großkronige Bäume zu pflanzen (475 Quadratmeter / 150 Quadratmeter = 3,1 oder 475 Quadratmeter / 300 Quadratmeter = 1,6).*

3. In den Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei Eckgrundstücken ist je straßenzugewandter Seite ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Festsetzung nach 2.1.2 angerechnet werden.

*Demnach ist mindestens einer der klein- oder großkronigen Bäume im Vorgartenbereich zu pflanzen. Die Standorte, der zuvor ermittelten und verbleibenden drei kleinkronigen Bäume bzw. des verbleibenden großkronigen Baums können frei gewählt werden. (4 kleinkronige Bäume insgesamt, davon mind. ein Baum im Vorgartenbereich oder 2 großkronige Bäume, davon mind. ein Baum im Vorgartenbereich).*

4. Die Hausgärten sind struktur- und artenreich anzulegen. Hierfür ist eine der drei Maßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen können auf die Festsetzung nach 2.1.1 angerechnet werden.

*150 Quadratmeter sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche der Maßnahmen zum strukturreichen Hausgarten können hierauf angerechnet werden.*

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Wohngebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebietes ermöglichen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Fassaden von fensterlosen Nebenanlagen wird getroffen, um eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Nebenanlagen

mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassadenelemente zu erzielen. Der festgesetzte Pflanzabstand soll sicherstellen, dass sich bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen einstellt. Die Begrünung geeigneter Bauteile soll gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen schaffen und einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld schaffen.

Durch den Bebauungsplan sind für die Begrünung von Dachflächen besondere Anforderungen zu erfüllen. Durch die Begrünung können positive Auswirkung auf die Umwelt, Luft- und Lebensqualität erzielt werden. Zudem kann eine Minderung von Luftschadstoffen mittels trockener Deposition erwartet werden. Hierdurch soll die Beeinträchtigung der Luftqualität reduziert werden. Durch die begrünten Dachflächen sollen die vorhandenen benachbarten Lebensräume für Flora und Fauna erweitert bzw. ergänzt und ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität geleistet werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen erzielen eine passive Niederschlagsrückhaltungen und bewirken zeitgleich eine Abflussverzögerung. Zusätzlich kann zwischengespeichertes Wasser zeitverzögert verdunstet, sodass weitere positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Verminderte Umgebungstemperaturen führen in sommerlichen Hitzeperioden zu einem verbesserten thermischen Komfort.

### 1.7.2 Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 3 i.V.m. § 1 Nr. 3 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen erlassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen dient dem Erhalt des Charakters des Baugebietes sowie der Minimierung von Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Durch die Festsetzung soll ein Beitrag zur Reduzierung der anhaltende Lichtverschmutzung geleistet werden.

## 2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Bewertung des zu erbringenden Ausgleichs erfolgt verbal-argumentativ, wobei eine standardisierte Bewertungsmethode als Hilfsmittel herangezogen wird, um den „Biotopwert“ zu erfassen und darüber hinaus die Bedeutung bestimmter Formen der Bodennutzung für Flora und Fauna abzuleiten. Das Heranziehen einer mathematischen Bewertungsmethode stellt ein geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsweise Quantifizierung der Beeinträchtigung und ihres Ausgleichs dar. Als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung wird daher die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV)“ vom 26. Oktober 2018 herangezogen. Die Kompensationsverordnung legt in Anlage 3 Nutzungstypen fest, auf deren Grundlage das Eingriffsgebiet zu bewerten ist.

Der räumliche Geltungsbereich definiert das Eingriffsgebiet. Die Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung strukturreicher. Es befinden sich mit Ausnahme des



Streuobstbestandes keine besonderen Nutzungsstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Typ-Nr.	Restriktionen	Standard-Nutzungstyp	Gesetzlich geschütztes Biotop	WP je qm
02.200	(B)	<b>Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten</b> auf frischen Standorten.		39
04.110		<b>Einzelbaum</b> einheimisch, standortgerecht, Obstbaum		34
06.340	(B)	<b>Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität</b> meist 2–3-malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich		35
06.350		<b>Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage</b> Silagewiesen und Mähweiden mit meist mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm		21
06.360		<b>Einsaat aus Futterpflanzen</b> mehrjährig nutzbare Einsaaten landwirtschaftlicher Futterpflanzen, z.B. aus Weidelgras, Klee-Gras-Mischungen etc.		16
09.151		<b>Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear</b> Gräser und Kräuter, keine Gehölze		29
10.510		<b>Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen</b> (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.		3
10.610	(B)	<b>Bewachsene unbefestigte Feldwege</b>		25
11.222		<b>Arten- und strukturreiche Hausgärten</b> auch im Außenbereich		25

Mit (B) gekennzeichnete Nutzungstypen können nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen verwendet werden

Tabelle 1: Nutzungstypen im Bestand



Abbildung 7: Nutzungstypen im Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
02.200	<b>Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten</b> auf frischen Standorten.	39	994	0	38.766	0
02.400	<b>Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch</b> en (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit	27	0	1.655	0	- 44.847
05.354	<b>Periodische/ temporäre Becken</b> soweit nicht versiegelt, z.B. Regenrückhaltebecken o. ä.	21	0	1.145	0	- 21.756
06.340	<b>Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität</b> meist 2–3-malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35	34.562	0	1.209.670	0
06.350	<b>Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage</b> Silagewiesen und Mähweiden mit meist mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm	21	5.423	0	113.883	0
06.360	<b>Einsaat aus Futterpflanzen</b> mehrjährig nutzbare Einsaaten landwirtschaftlicher Futterpflanzen, z.B. aus Weidelgras, Klee-Gras- Mischungen etc.	16	11.939	0	191.024	0
09.151	<b>Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear</b> Gräser und Kräuter, keine Gehölze	29	1.487	0	43.123	0
10.510	<b>Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen</b> (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	3.135	22.440	9.405	- 70.053
10.530	<b>Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasser-durchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird</b> inkl. Gleisanlagen im Schotterbett	6	567	10.192	3.402	-65.754
10.610	<b>Bewachsene unbefestigte Feldwege</b>	25	166	0	4.150	0
10.710	<b>Dachfläche extensiv begrünt;</b> begrünte	19	0	2.230	0	- 42.370

11.223	Fundamente ohne Pflege, Sukzession <b>Neuanlage arten- und strukturreiche Hausgärten</b>	20	676	21.287	13.520	- 356.740
<b>SUMME</b>			58 944	58 944	1.626.943	- 665 312
<b>Überschirmende Flächen und Zusatzbewertungen</b>						
04.110	<b>Einzelbaum</b> einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	381	950	12.954	- 32 300
<b>SUMME</b>					12.954	- 32.300
<b>BIOTOPWERTDIFFERENZ</b>					<b>942 285</b>	

Tabelle 2: Biotopwertermittlung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Biotopwertdefizit in Höhe von 942 285 Biotopwertpunkten ausgelöst. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Habichtswald hat in der öffentlichen Sitzung am 10.06.2021 den Beschluss gefasst, die in der Forsteinrichtung als Wald außer regelmäßiger Nutzung festgelegten Flächen als Kompensationsmaßnahmen den künftigen Baugebieten gegenüberzustellen. Hierdurch sollen die verfahrensgegenständlichen Waldflächen ökologisch aufgewertet werden.

Im Rahmen der ökologischen Bewertung des Aufwertungspotentials der Waldflächen wird das Aufwertungspotentials ermittelt, um im Bebauungsplan eine konkrete Fläche durch Festlegung eines räumlichen Geltungsbereiches dem Eingriff gegenüberzustellen. Dem Eingriff werden 79 230 Quadratmeter Waldflächen mit einem Biotopwert in Höhe von 914.928 Biotopwertpunkten gegenübergestellt.

Weiterhin ist durch den Artenschutzbeitrag (Anlage Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick, 24.07.2023 Planungsbüro Bioline) ermittelt worden, dass für die Erhaltung der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Feldlerche eine Ersatzmaßnahme im räumlichen Zusammenhang vor Baubeginn umzusetzen ist. Durch die Entwicklung eines Blühstreifens, kann ein bestehender Acker umgewandelt werden in einen Acker mit Artenschutzmaßnahmen. Auf einer Fläche von 2.487 Quadratmetern kann ein zusätzlicher Biotopwert in Höhe von 27.357 Biotopwertpunkten erzielt werden.

### 2.1.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Habichtswald unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die auf Grundlage der bisher verfügbaren umweltbezogenen Informationen durchgeführte Umweltprüfung und deren Ergebnisse sind dem Umweltbericht zur Begründung (Anlage

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick, 24.07.2023 Planungsbüro Bioline) zu entnehmen.

### 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 29. „Baugebiet Panoramablick“ um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im räumlichen Kontext bestehender Baustrukturen. Grundlage für die Ermittlung der Siedlungserweiterungsfläche war der Beschluss der Gemeindevertretung zur Prüfung ausgewählter Flächen im Rahmen eines Behördentermins. Hierbei wurden zunächst vier potentielle Flächen aufgrund von Schutzgebieten oder fehlender Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen. Fünf weitere, potentielle Siedlungserweiterungsflächen wurden geprüft.

Fläche 3 „Schöne Aussicht“

Bei der Fläche 3 „Schöne Aussicht“ handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB bewertet. Es besteht kein Erfordernis für eine verbindliche Bauleitplanung. Das Grundstück kann vom Eigentümer selbst bebaut oder als Baugrundstück veräußert werden, sofern diese die Absicht eine Bebauung verfolgen.



Abbildung 8: „Schöne Aussicht“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin

#### Fläche 4 „Hinter Kuhnen“

Für den südwestlichen Teilbereich der Fläche 4 „Hinter den Kuhnen“ konnte durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Auf'm untersten Pfahlen“ am 14.04.2023 Baurecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Verkehrsfläche vor, die eine weitere Erschließung eröffnet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine weitere Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Die Flächen im Bereich „Hinter Kuhnen“ werden aufgrund der vielen verschiedenen Grundstückseigentümer und der fehlenden Verkaufsbereitschaft sowie des bestehenden Baumbestands nicht weiter berücksichtigt.

<p><b>FLÄCHE 4: „HINTER KUHNEN“</b></p> <p>Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› 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.</li> </ul> <p>FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› 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</li> </ul>	
--	---

Abbildung 9: „Hinter Kuhnen“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin

## Fläche 7 „Saure Breite“

Die Flächen im Bereich „Saure Breite“ wurden vegetationskundlich bewertet. Es wurden keine höherwertigen oder geschützten Strukturen kartiert, die eine Bebauung der Flächen einschränken.

<p><b>FLÄCHE 7: „SAURE BREITE“</b></p> <p>Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› 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.</li> <li>› 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.</li> <li>› Für den Neubau der KITA müssen zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Dadurch sollen temporäre Störungen des Verkehrs minimiert werden.</li> </ul> <p>(<span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> erläutert, dass die Parksituation aktuell überprüft wird; gegebenenfalls sind neben einer Erweiterung des Parkplatzangebotes auch Parkverbotszonen erforderlich).</p> <p>FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Bei den Flächen handelt es sich um Grünlandflächen ohne höherwertige Biotopstrukturen. Der Wert des Grünlandes ist zu ermitteln.</li> <li>› Wertvolle Habitatstrukturen kommen augenscheinlich nicht vor. Aufgrund des Offenlandcharakters ist eine Überprüfung von Offenlandarten erforderlich.</li> <li>› Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte steht der Entwicklung der Flächen nichts entgegen.</li> </ul>	
--	--

Abbildung 10: „Saure Breite“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin

Fläche 8 „Ehlsche Lücke“

Bei den Grünlandflächen im Bereich der Fläche 8 „*Ehlsche Lücke*“ wurde von Trägern öffentlicher Belange vorgetragen, dass es sich um höherwertige Grünlandstrukturen mit einem hohen Entwicklungspotential handelt. Zusätzlich wurden seitens der örtlichen Naturschutzvereine eine Gehölzstruktur angelegt, die im Rahmen einer bauplanungsrechtlichen Sicherung der Fläche gesichert werden muss. weshalb die Flächen nicht weiter berücksichtigt werden. Aufgrund des naturschutzfachlichen Werts der Flächen wird eine Inanspruchnahme der Flächen nicht weiterverfolgt.

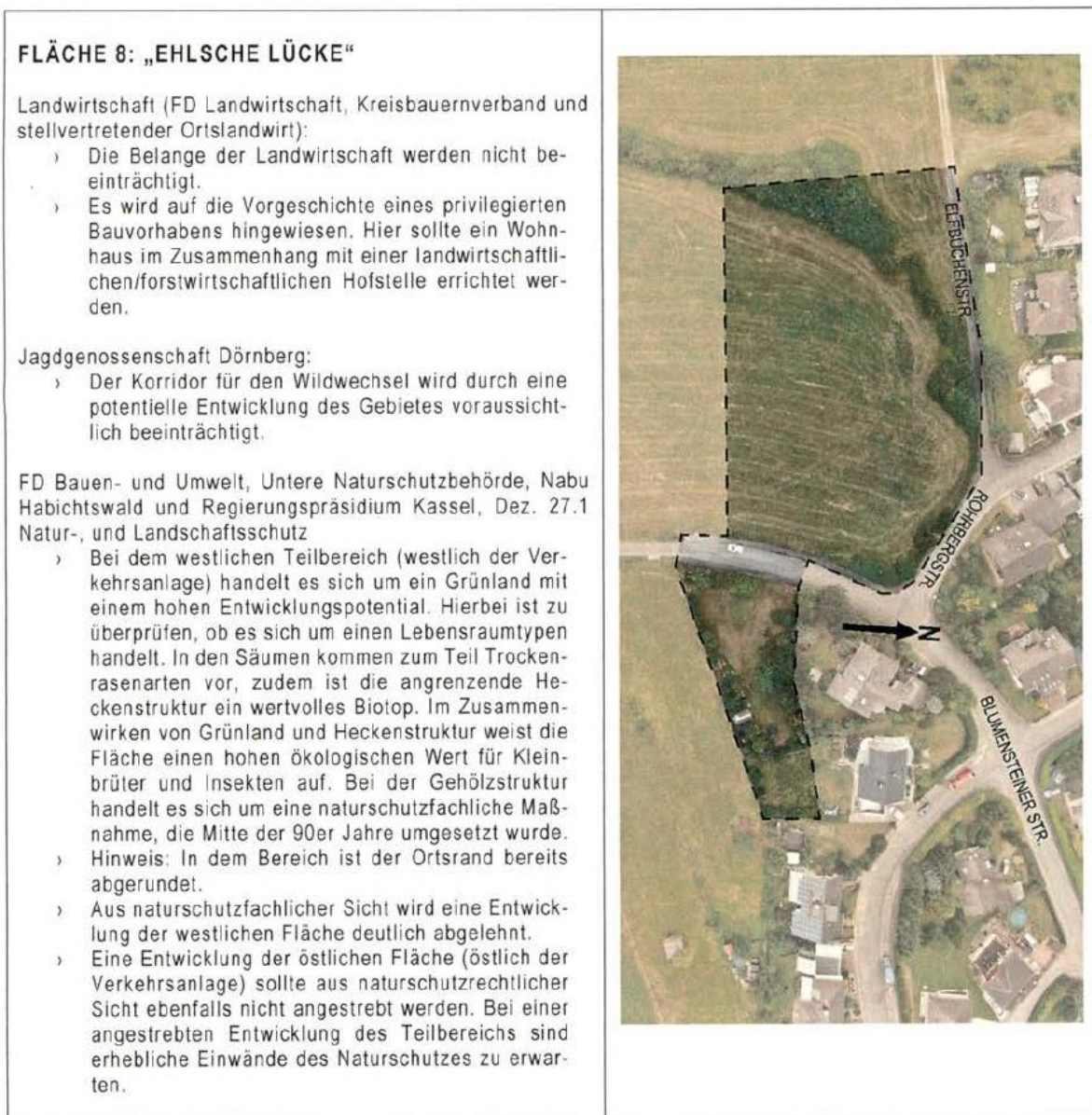


Abbildung 11: „Ehlsche Lücke“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin



### Fläche 9 „Höllchenstraße“

Eine einreihige Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. „Höllchenstraße“ weiterverfolgt.

<p><b>FLÄCHE 9: „HÖLLCHENSTRASSE“</b></p> <p>Landwirtschaft (FD Landwirtschaft, Kreisbauernverband und stellvertretender Ortslandwirt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Die Belange der Landwirtschaft werden durch eine Entwicklung der Flächen nicht beeinträchtigt.</li> <li>› Eine weitere Entwicklung in Richtung Westen sollte nicht verfolgt werden.</li> </ul> <p>FD Bauen- und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nabu Habichtswald und Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Natur-, und Landschaftsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Gegenüber einer einreihigen Bebauung bestehen keine erheblichen Bedenken, jedoch wird eine darin begründete Vorbereitung einer Weiterentwicklung des Gebietes (Richtung Westen) befürchtet.</li> <li>› 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.</li> </ul>	
---	---

Abbildung 12: „Höllchenstraße“ Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin

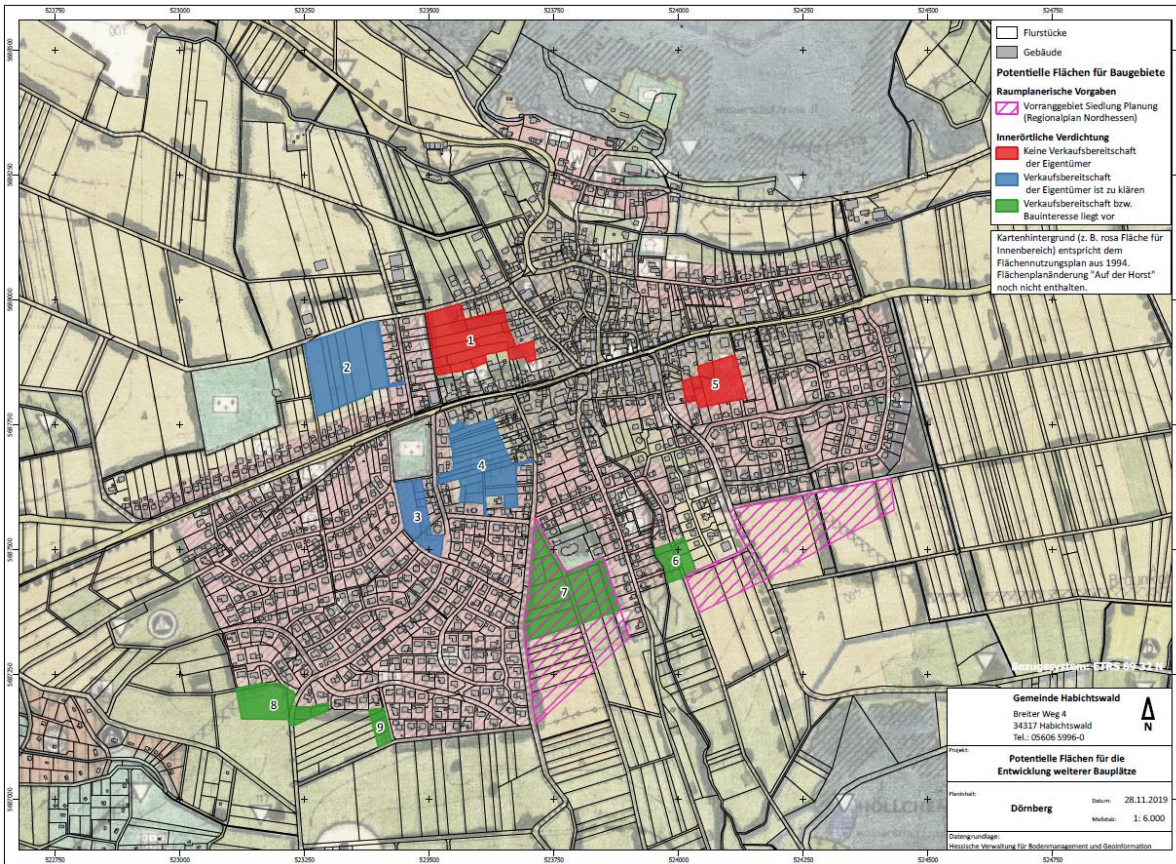


Abbildung 13: Übersichtsplan - Auszug aus dem Protokoll zum Scoping Termin

Die Flächen 1 und 2 wurden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der Konfliktpotentiale mit angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und der höherwertigen Böden nicht untersucht. Zudem wurde bei der Fläche 1 keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Fläche 5 wurde aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft ebenfalls nicht weiter untersucht. Die Fläche 6 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Lichtebusch“ zu dem Zeitpunkt bereits beplant.

Die Inanspruchnahme der Fläche 3 „Schöne Aussicht“, Fläche 6 „Im Lichtebusch“ und Fläche 9 „Höllchenstraße“ können den Bedarf an Wohnraum nicht decken, weshalb eine Inanspruchnahme der Fläche 7 „Saure Breite“ zwingend erforderlich ist.

Da die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Habichtswald den Zielen der Regionalplanung entsprechen, keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Ortsteil Dörnberg bestehen und vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden kann, sollen die Entwicklungsabsichten an dieser Stelle umgesetzt werden.

Weitere Ausführungen sind der Anlage 6 (Scoping Termin Habichtswald - Ausweisung neuer Baugebiete im Ortsteil Dörnberg, Protokoll vom 14.09.2023, Planungsbüro Bioline GbR) zu entnehmen.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind soziale Auswirkungen zu erwarten. Die demographische Struktur der Gemeinde Habichtswald wird sich aufgrund der Ausweisung eines Neubaugebietes verändern (Anlage Statistische Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“, 24.07.2023 Planungsbüro Bioline GbR).

### 4.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind stadtplanerische Auswirkungen zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird ein Angebot für die Errichtung von Mehrparteienhäusern geschaffen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass die homogene Struktur der westlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet aufgebrochen wird. Das in wenigen Entwicklungsabschnitten entwickelte Wohngebiet weist eine noch hohe Quote an Erstbesitzern, die zumeist als „empty nester“ auf für ihre Wohnbedürfnisse häufig viel zu großer Wohnfläche verblieben sind, auf. Durch die Entwicklung alternativer, altersgerechter Wohnungen kann in räumlicher Nähe zu diesem Wohngebiet die Möglichkeit eröffnet werden, einen Bevölkerungsaustausch im Sinne einer Durchmischung der Altersstrukturen aktiv zu unterstützen.

### 4.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

#### 4.3.1 Technische Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen infrastrukturellen Auswirkungen durch die Auslastung der Netze zu erwarten. Durch den Bebauungsplan können vorhandene Kapazitäten insbesondere der Abwasserbehandlungsanlage genutzt werden.

#### 4.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Ausweisung eines Baugebietes hat die Gemeinde Habichtswald den Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen für die kommenden Jahre ermittelt. Den Prognosen ist zu entnehmen, dass der Bedarf in den kommenden Jahren durch die vorhandenen Kapazitäten abgedeckt werden kann (Anlage Statistische Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Baugebiet Panoramablick“, 24.07.2023 Planungsbüro Bioline GbR).

#### 4.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass sich das Verkehrsaufkommen erhöht. Hierfür hat die Gemeinde Habichtswald ein Verkehrsgutachten erstellen

lassen, welches die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und die Auswirkungen der Planungen berücksichtigt.

## 4.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Nachteilige umweltrelevante Auswirkungen sind aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs nicht zu erwarten.

# 5 Sonstige Inhalte

## 5.1 Referenzliste der Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023. Nr. 18 – Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen – 7. Juni 2023
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573) geändert worden ist