



## 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Zwesten

Begründung

Stadtbau +  
Städtebau und Architektur



Gemeinde Bad Zwesten

# 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Zwesten

## Begründung

Auftraggeber  
Gemeinde Bad Zwesten

Auftragnehmer  
**Stadtbau +**  
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter  
Hauptstraße 30  
34434 Borgentreich

Telefon: 05644 / 9811864  
Email: [stadtbauplus@web.de](mailto:stadtbauplus@web.de)

[www.stadtbauplus.de](http://www.stadtbauplus.de)

Borgentreich, Januar 2025



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1	Änderungsbeschluss	3
1.2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Änderungsbereichs	4
1.5	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.6	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
1.6.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.6.2	Altflächen	5
1.6.3	Wasserschutzgebiete	5
1.6.4	Naturpark Kellerwald-Edersee	6
1.6.5	Biotop	6
1.6.6	Genehmigte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
1.7	Bestand	7
1.7.1	Naturraum	7
1.7.2	Boden	7
1.7.3	Nutzungsstruktur	9
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b>	<b>10</b>
2.1	Notwendigkeit der Entwicklung des Gewerbegebietes und der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	10
2.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.3	Kompensation der Eingriffe	12
2.3.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
2.3.2	Artenschutz	13
2.3.3	Schutzgut Boden	13
<b>3</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>14</b>
3.1	Erschließung	14
3.2	Öffentlicher Nahverkehr	15
3.3	Ver- und Entsorgung	15
3.4	Flächenbilanz	15
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>15</b>
	Anlage 1: Umweltbericht	15

## Abbildungen

Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	4
Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	8
Luftbild Änderungsbereich	9
Gewerbegebiet nördlich des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	10
Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße 3, ohne Maßstab	11

**Tabellen**

Flächenbilanz

15

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 19.02.2025 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Zwesten beschlossen.

## 1.2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen als Gewerbeflächen geschaffen werden. In dem gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereichs überwiegend als Sportflächen sowie im nördlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Mit der Planung sollen gewerblich nutzbare Flächen für den Neubau einer Halle für den kommunalen Bauhof und die gewerbliche Eigenentwicklung geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf kleinerer und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum entsprochen werden.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

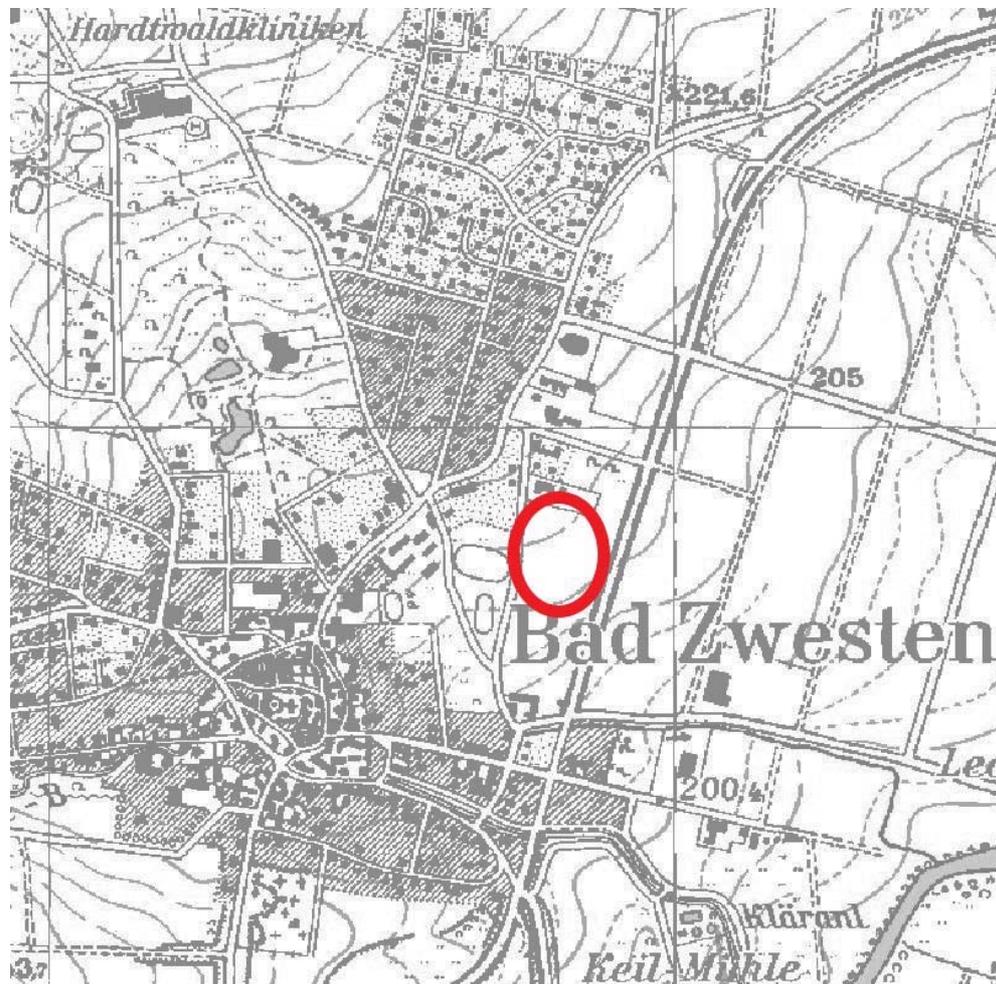
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## 1.4 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Kernortes Bad Zwestens an der Straße Am Sportfeld. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich das Feuerwehrhaus und eine Abfall-Sammelstelle. Östlich grenzt ein Lärmschutzwall zur Bundesstraße 3 an, der mit Laubgehölzen bewachsen ist. Die Flächen südlich des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Westlich grenzen Sportplätze und ein Spielplatz an, weiter westlich befinden sich die Grundschule und ein Kindergarten.

Im weiteren Umfeld nördlich des Änderungsbereiches befinden sich gemischt genutzte und gewerbliche Bauflächen.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab



## 1.5 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung und der Begründung. Der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

## 1.6 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

### 1.6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

In dem Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Änderungsbereichs als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die östlich des Änderungsbereichs verlaufende Bundesstraße 3 ist als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ eingetragen.

### 1.6.2 Altflächen

In dem Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

### 1.6.3 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten sowie der qualitativen Schutzzone IV des alt-Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Der westliche Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem in der quantitativen Schutzzone D des alt-Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen.

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Wildungen befindet sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren. Gemäß dem Entwurf des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) über die Neuabgrenzung wird der Geltungsbereich zukünftig in der quantitativen Schutzzone B2-neu liegen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

#### 1.6.4 Naturpark Kellerwald-Edersee

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Kellerwald-Edersee, dessen östliche Grenze entlang der Bundesstraße 3 verläuft. Im Naturparkentwicklungsplan Kellerwald-Edersee<sup>1</sup> ist der Bereich entlang der B 3 östlich von Bad Zwesten als Hauptzufahrts- und Erschließungszone des Naturparks ausgewiesen.

#### 1.6.5 Biotop

Das Gehölz in dem mittleren Bereich des Änderungsbereichs ist in dem Naturschutzregister Hessen (NATUREG) als Biotop mit der Objekt-ID HBO195116 verzeichnet. Gemäß § 30 (2) BNatSchG ist eine Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen verboten.

Der Bebauungsplan setzt einen Erhalt des Biotops fest.

#### 1.6.6 Genehmigte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der im Jahr 1991 genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Zwesten wurden die Flächen des Änderungsbereichs überwiegend als Sportflächen sowie im nördlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

1 Zweckverband Naturpark Kellerwald-Edersee: Entwicklungsplan Naturpark Kellerwald-Edersee, Schauenburg 2005

## 1.7 Bestand

### 1.7.1 Naturraum

Naturräumlich liegt der Kernort Bad Zwestens in den Ostwaldecker Randsenken (Haupteinheit 341) mit der Teileinheit Löwensteiner Grund (341.7).

*„Die Ostwaldecker Randsenken bilden einen überwiegend mesozoischen Senkenzug am Ostrande der Waldecker Tafel und des Kellerwaldes im Bereich tektonischer Gräben und Staffelbrüche zur Westhessischen Senke. In gegenüber der Waldecker Tafel weiter abgesenkter Höhenlage zwischen 200 bis wenig über 300 m finden sich hier noch einzelne Bergkegel und -kuppen, die 500 m Höhe erreichen. Buntsandstein, Basalt und Muschelkalk schaffen im Verein mit Lößinseln eine weitgespannte Mannigfaltigkeit der Böden und Standorte für den Pflanzenwuchs: das heute weitgehend waldfreie und ackerbaulich genutzte Gebiet ist floristisch außerordentlich artenreich und durch wärme- und trockenheitsliebende Arten gekennzeichnet. Die Niederschläge liegen in weiterer Abnahme vom Hochsauerland verbreitet unter 600 mm.“<sup>2</sup>*

### 1.7.2 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von ca. 219 m NHN im nordwestlichen Bereich und fällt auf ca. 205 m NHN im südöstlichen Bereich ab und ist topographisch mit einem geringen Gefälle nach Südosten leicht bewegt.

Die Böden in dem Änderungsbereich sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die Bodenfunktionen durch die intensive Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt. In den vergrasteten Randbereichen und auf den mit Gehölzen bestandenen Flächen sind die Böden weitgehend ungestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion.

Die Böden des Änderungsbereichs haben gemäß den Aussagen des Bodenvier Hessen<sup>3</sup> folgende Eigenschaften:

2 <http://atlas.umwelt.hessen.de>

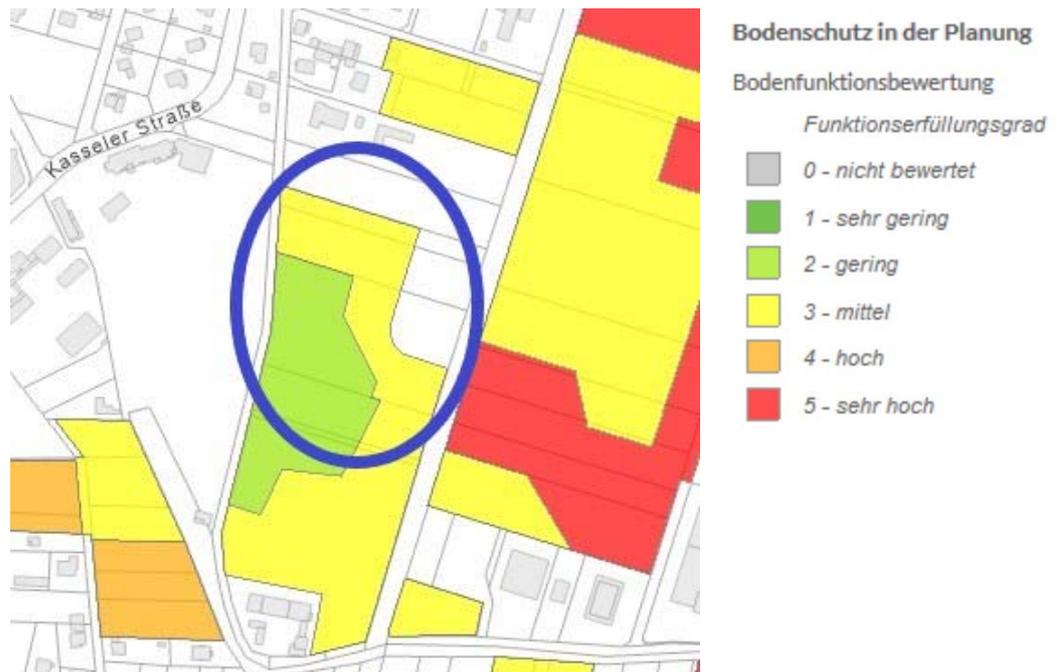
3 <http://bodenvier.hessen.de>

# 8

Bodenart:	nordwestlicher Bereich: Lehm (L), Lehm auf Sand (L/S), Lehm auf anlehmigen Sand (L/Sl), Lehm auf Moor (L/Mo), Lehm, Moor (LMO) südöstlicher Bereich: sandiger Lehm (sL), sandiger Lehm auf Sand (sL/S)
Standorttypisierung:	Stufe 3 mittel
Ertragspotenzial:	nordwestlicher Bereich: Stufe 4 hoch, südöstlicher Bereich: Stufe 3 mittel
Wasserspeicherfähigkeit: (Feldkapazität)	nordwestlicher Bereich: Stufe 3 mittel, südöstlicher Bereich: Stufe 2 gering
Nitratrückhaltevermögen:	nordwestlicher Bereich: Stufe 3 mittel, südöstlicher Bereich: Stufe 2 gering

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist in der folgenden Abbildung dargestellt. In dem Änderungsbereich ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad in dem nordwestlichen Bereich mittel und in dem südöstlichen Bereich gering.

■ Abbildung 2: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab<sup>4</sup>



4 <http://bodenviewer.hessen.de>

### 1.7.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen des Änderungsbereichs sind bis auf die Straße Am Sportfeld und die Abfall-Sammelstelle im nördlichen Bereich unbebaut und unbefestigt.

Die unbebauten Flächen werden überwiegend als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich das als Biotop geschützte Gehölz, im südlichen Bereich wachsen am Rand eines Feldes drei Obstbäume.

■ Abbildung 3: Luftbild Änderungsbereich



## 2 Begründung der Planung

### 2.1 Notwendigkeit der Entwicklung des Gewerbegebietes und der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Entwicklung des kleinen Gewerbegebietes auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen beabsichtigt die Gemeinde Bad Zwesten, gewerblich nutzbare Flächen für den Neubau einer Halle für den kommunalen Bauhof und die gewerbliche Eigenentwicklung zu schaffen, um dem Bedarf kleinerer und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe entsprechen zu können.

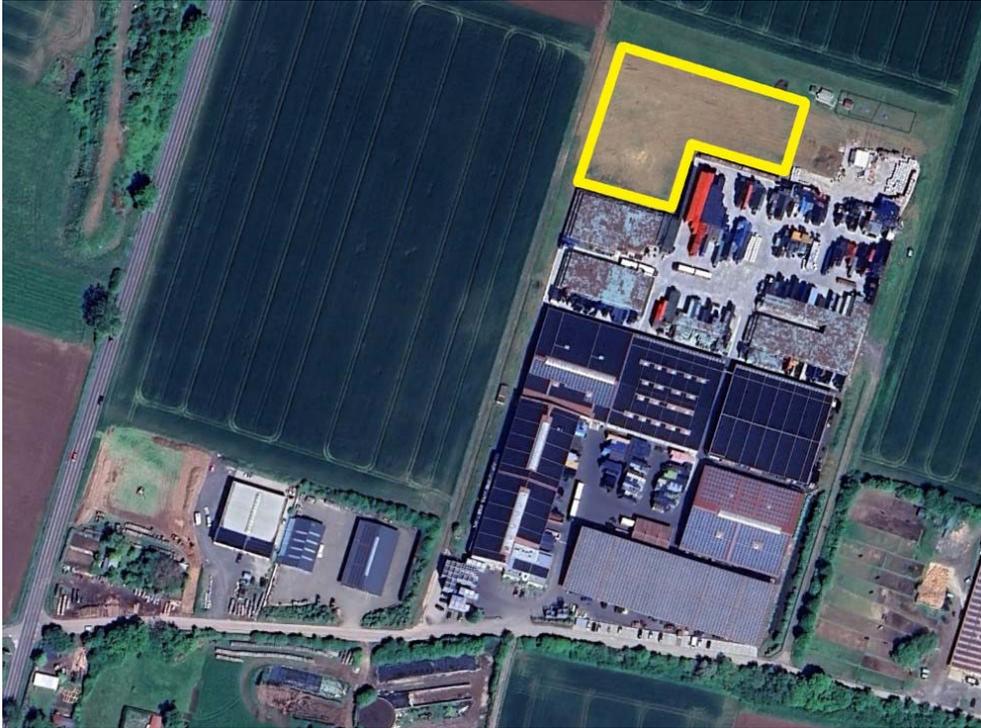
Die Gemeinde Bad Zwesten verfügt nicht mehr über Gewerbegrundstücke, die Gewerbebetrieben für deren Entwicklung bzw. Ansiedlung angeboten werden könnten. In dem nördlich des Änderungsbereichs gelegenen planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet wurden alle Gewerbegrundstücke von der Gemeinde Bad Zwesten veräußert, die meisten Grundstücke sind bzw. werden bebaut. Die beiden noch unbebauten Grundstücke (in der Abbildung 4 gelb umrandet) befinden sich in Privateigentum und sind für eine gewerbliche Nutzung beplant.

■ Abbildung 4: Gewerbegebiet nördlich des Änderungsbereichs, ohne Maßstab



In dem östlich der Bundesstraße 3 gelegenen planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet wurden alle Gewerbegrundstücke von der Gemeinde Bad Zwesten veräußert und sind bebaut. Die in der Abbildung 5 gelb umrandete Fläche befindet sich im Eigentum des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs und wird von diesem als Erweiterungsfläche vorgehalten.

■ Abbildung 5: Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße 3, ohne Maßstab



Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes kann nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen (vgl. 2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten). Die Flächen des Änderungsbereichs werden von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb und einem Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,1 ha keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe hat.

## 2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Entwicklung neuer gewerblich nutzbarer Flächen sind keine geeigneten Flächen im Innenbereich oder anderweitige wiedernutzbare Flächen in vergleichbarer Größenordnung verfügbar. Kleinere Flächen im Innenbereich und Baulücken wurden nicht in die Prüfung einbezogen, da mit diesen Flächen nicht dem erforderlichen Bedarf einer Gewerbefläche entsprochen werden kann. *„Die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale muss nicht alle denkbaren Flächen erfassen, sondern kann sich auf die Flächen beschränken,*

*die für die konkreten Entwicklungsbedürfnisse geeignet sind. So gibt es in verschiedenen Regionen aufgrund des demografischen Wandels kleinere Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe und Lage nur für Wohnnutzungen oder kleinere nichtstörende Gewerbebetriebe geeignet sind. Eine Erfassung dieser Flächen wäre entbehrlich, wenn durch Bauleitplanung größere zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit großem Flächenbedarf entwickelt werden sollen.“<sup>5</sup>*

Der Änderungsbereich schließt südlich an die bestehende Bebauung an, wird östlich durch den Lärmschutzwall zur B 3 und westlich durch die Sport- und Spielplätze begrenzt und befindet sich somit in einer integrierten Lage. Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 3, so dass ein Teil der Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes über die Bundesstraße 3 fließen kann, womit eine zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes begrenzt wird. Durch die Lage am östlichen Ortsrand entlang der Bundesstraße 3 besteht ein ausreichender Abstand zu dem Ortskern und den Kureinrichtungen, eine Beeinträchtigung der Kurortfunktionen ist daher nicht anzunehmen.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind in dem seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ planungsrechtlich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet Reithalle und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Somit sind die Flächen des Änderungsbereichs planungsrechtlich bereits anderen als landwirtschaftlichen Nutzungen zugeordnet. Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich nicht im Bereich der Kureinrichtungen und grenzt nicht an Wohngebiete an, wodurch viele Flächen am Ortsrand für eine gewerbliche Nutzung ausscheiden. Zudem ist in dem Änderungsbereich die Flächenverfügbarkeit gegeben, somit bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## 2.3 Kompensation der Eingriffe

### 2.3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplanes werden über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erfordern. Der erforderliche Ausgleich kann gemäß dem Umweltbericht innerhalb des Geltungsbereiches durch mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes erbracht werden.

5 Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass), S. 6

Diese grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen zudem der Einbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden die Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf gemindert. Die Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie stellt einen Beitrag zum Klimaschutz dar, durch den Ausbau erneuerbarer Energien werden die Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert.

### 2.3.2 Artenschutz

Mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens im Jahr 2018 und der Überprüfung der Habitatstrukturen im Herbst 2024 wurde den Anforderungen an die Berücksichtigung des Artenschutzes entsprochen.

In dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten wurde die Bedeutung des Änderungsbereichs als Lebensraum für geschützte Tierarten untersucht. Die Bedeutung des Änderungsbereichs beschränkt sich demnach auf Vögel, für andere Artengruppen ist das Plangebiet aufgrund seiner Habitatstrukturen nicht relevant.

Mit der Festsetzung zur Installation von je drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz und den Feldsperling in dem Bebauungsplan wird eine vorlaufende Artenschutzmaßnahme für Vogelarten mit ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand zur Stabilisierung der lokalen Population vorgenommen.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (vgl. 1.7.2 Boden) ist der Funktionserfüllungsgrad der Böden in dem Plangebiet mittel und gering. Die Ertragsmesszahl beträgt in dem nördlichen Bereich 48, in dem westlichen Bereich 42 und in einem kleineren östlichen Bereich 58 auf der Skala von 0 - 100.

In dem Änderungsbereich sind bereits umfangreiche Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“, ein Sondergebiet „Reithalle“ für eine Halle und einen Reitplatz und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze mit Zubehörbauten ... und Parkplätzen“ festsetzt. Somit sind die Flächen des Plangebietes planungsrechtlich bereits baulichen Nutzungen zugeordnet.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und die 11. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bebauung und Flächenbefestigung. Damit werden weitere Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natür-

lichen Bodenfunktionen führen und das Entwicklungspotenzial des Bodens langfristig zerstören können.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes, die einen Schutz / eine Verbesserung der Bodenfunktionen in Teilbereichen bewirken, gemindert und teilweise ausgeglichen.

Bei der Baudurchführung sollten weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, z. B. durch das Auslegen von Baggermatratzen. Auf künftigen Grün- und Pflanzflächen sollten Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Verdichtungen ergriffen werden.

Ein Ausgleich durch eine Flächenentsiegelung ist nicht möglich, da in Bad Zwesten keine entsprechende Maßnahme geplant ist, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden könnte.

In der Abwägung mit der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplanes beabsichtigten Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung bzw. Ansiedlung kleinerer und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Sicherung und dem Ausbau von Arbeitsplätzen werden die nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden für zulässig erklärt.

### **3      Infrastruktur**

#### **3.1    Erschließung**

Die innere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt durch die Straße Am Sportfeld, die im Norden über den Fasanenweg an die Kasseler Straße und im Süden an die Schulstraße angebunden ist. Die Kasseler Straße als innerörtliche Hauptstraße und die Schulstraße sind über drei Zufahrten an die Bundesstraße 3 angebunden.

Die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 3 übernimmt keine Erschließungsfunktion für Grundstücke in dem Änderungsbereich. Auf der B 3 besteht im Bereich des Änderungsbereichs keine Geschwindigkeitsbeschränkung, diese beginnt kurz nach dem südlichen Ende des Änderungsbereichs.

### 3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Bushaltestellen „Schule“ und „Kasseler Straße“ befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 - 500 m von dem Änderungsbereich.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Gemeinde Bad Zwesten angeschlossen werden.

Entsprechende Leitungstrassen für die Gemeinde Bad Zwesten / die Versorgungsträger verlaufen in der den Änderungsbereich erschließenden Verkehrsfläche. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

### 3.4 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche ha
1.	Gewerbliche Bauflächen	2,26 ha
2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,07 ha
3.	Grünflächen	0,07 ha
	Gesamt	2,40 ha

## 4 Anlagen

### Anlage 1: Umweltbericht