



# **Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ 9. Änderung**

Begründung

**Stadtbau +**  
Städtebau und Architektur



Gemeinde Bad Zwesten

# Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ 9. Änderung

## Begründung

Auftraggeber  
Gemeinde Bad Zwesten

Auftragnehmer  
**Stadtbau +**  
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter  
Architekt und Städtebauarchitekt  
Fingerhutweg 14  
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727  
Email: [s.schlueter@stadtbauplus.de](mailto:s.schlueter@stadtbauplus.de)

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

Kassel, Oktober 2019



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Plangebietes	3
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.7	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
1.7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.7.2	Altflächen	5
1.7.3	Kampfmittel	6
1.7.4	Wasserschutzgebiete	6
1.7.5	Flächennutzungsplan	6
1.7.6	Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	7
1.7.7	Lärmaktionsplan	8
1.8	Bestand	9
1.8.1	Naturraum	9
1.8.2	Boden	10
1.8.3	Nutzungsstruktur	11
1.8.4	Verkehr	12
<b>2</b>	<b>Planung, Begründung der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung	13
2.2	Art der baulichen Nutzung	14
2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
2.4	Stellplätze und Garagen	15
2.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
2.6	Private Grünflächen	16
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.7.1	Grundstücksfreiflächen	17
2.7.2	Gehölzschnitt	17
2.8	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen	17
2.9	Örtliche Bauvorschriften	18
2.9.1	Werbeanlagen	18
2.9.2	Einfriedungen	18
2.10	Naturschutzrechtliche Belange	19
2.10.1	Rechtliche Grundlagen	19
2.10.2	Umweltauswirkungen	19
2.10.3	Artenschutz	20
2.11	Ver- und Entsorgung	21
2.12	Brandschutz	22
2.13	Bodenordnung	23
2.14	Flächenbilanz	23

**Abbildungen**

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	4
2	Rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 9, ohne Maßstab	7
3	Lärmkartierung 2017, Tagespegel Straßenlärm	8
4	Lärmkartierung 2017, Nachtpegel Straßenlärm	9
5	Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	10
6	Luftbild Plangebiet (2016)	11
7	Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab	13

**Tabellen**

1	Flächenbilanz	23
---	---------------	----

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ in der Gemarkung Bad Zwesten beschlossen.

## 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bad Zwesten beabsichtigt, mit der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 einen Teilbereich der rechtskräftigen 6. Änderung unter der Zielsetzung einer wirtschaftlicheren Erschließung des Plangebietes zu überplanen. Durch den Wegfall einer Erschließungsstraße wird zugleich die maximal zulässige Flächenversiegelung in dem Plangebiet reduziert.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 – 248)

## 1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Kernortes Bad Zwestens. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich große, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Unmittelbar östlich entlang des Plan-

gebietes verläuft die Bundesstraße 3. Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Parzellen mit Obstbaumpflanzungen, westlich des Plangebietes grenzen ein Lebensmittelmarkt und gewerblich genutzte Gebäude an.

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



## 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a (2) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Chaumont Allee und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 113/23 und 113/24
- im Osten durch westliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 3
- im Süden durch südliche Straßenbegrenzungslinie des Fasanenwegs
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 13, 10/12 und 113/23

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bad Zwesten:

Flur 1: 9/1 (teilweise), 9/4 (teilweise), 9/5 (teilweise), 10/12, 11, 12/1, 12/3, 12/4, 13 und 17 (teilweise)

Flur 9: 113/23 und 113/24

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,04 ha.

## 1.7 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

### 1.7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Im Regionalplan dargestellte Vorranggebiete Siedlung Bestand können auch kleinere Gewerbegebiete umfassen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009.

### 1.7.2 Altflächen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässer-Verunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

### 1.7.3 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen liegen aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 1.7.4 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone III/1 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel, Bad Zwesten sowie der qualitativen Schutzzone IV des 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.

### 1.7.5 Flächennutzungsplan

In der gültigen, im Jahr 2005 genehmigten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Zwesten sind die Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen entlang der Bundesstraße 3 sind als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

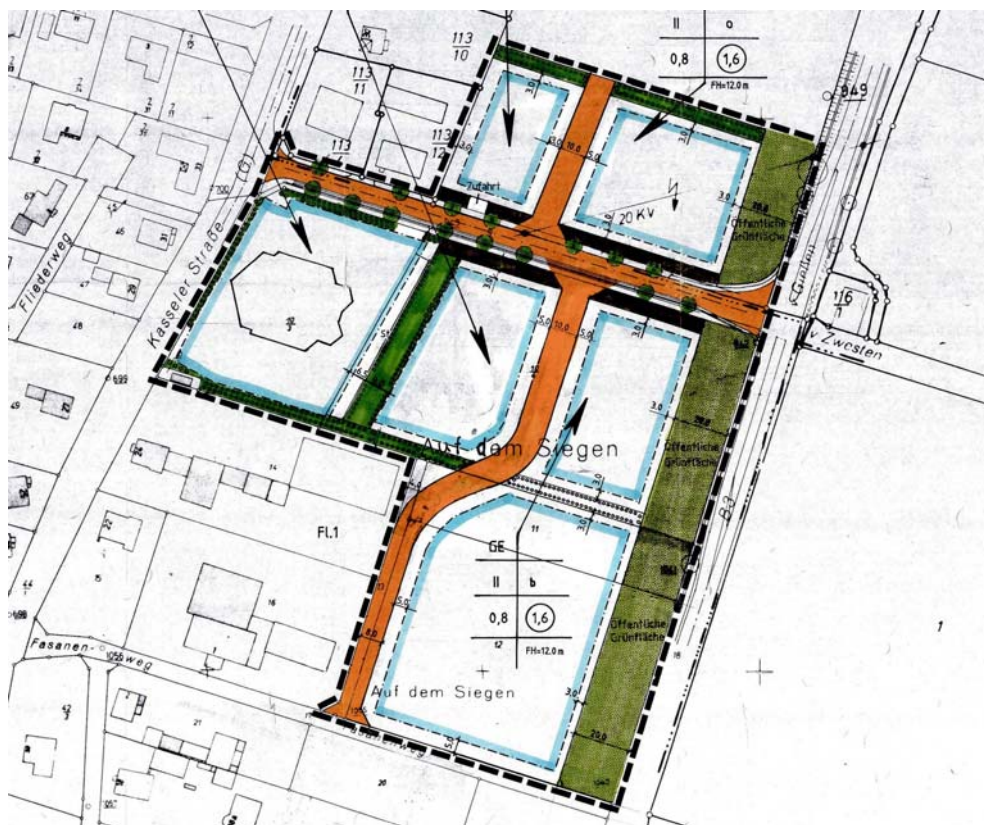
## 1.7.6 Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich in dem Geltungsbereich der seit 2005 rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Die Firsthöhe darf maximal 12,00 m betragen. Zur Erschließung der Bauflächen ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße festgesetzt, die im Norden an die Chaumont Allee und im Süden an den Fasanenweg anbindet.

Entlang der Bundesstraße 3 ist eine 20 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere schmale Grünstreifen sind entlang der Chaumont Allee und zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baufenster vorgesehen.

■ **Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 9, ohne Maßstab**



### 1.7.7 Lärmaktionsplan

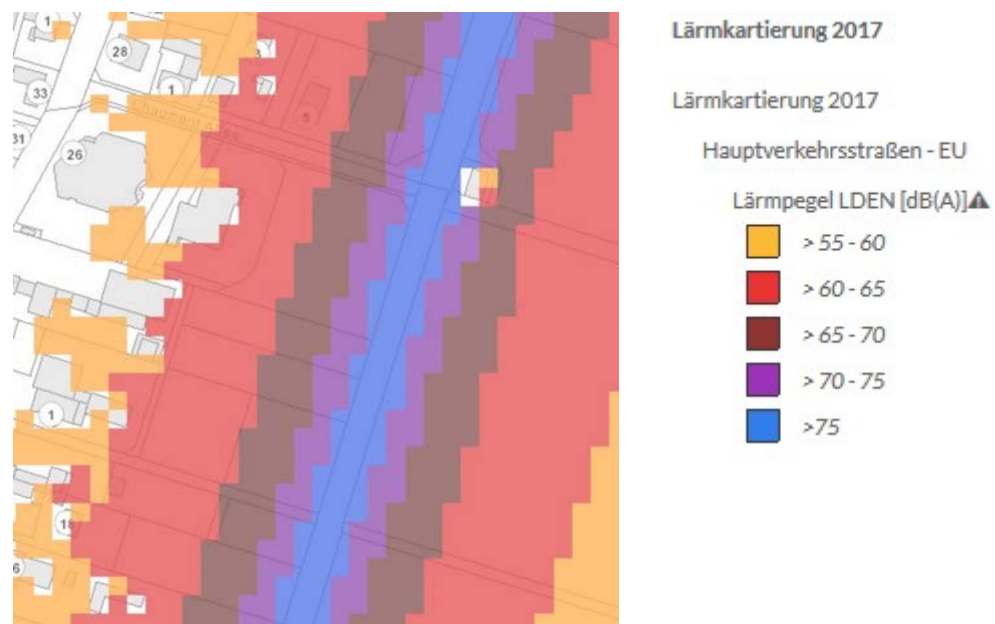
Im Rahmen der Aufstellung / Aktualisierung des Lärmaktionsplanes für den Regierungsbezirk Kassel wurde im Jahr 2017 eine Lärmkartierung für Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 8.200 Kfz / Tag durchgeführt. Dabei wurden auch die Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs auf der Bundesstraße 3 ermittelt.

In dem Plangebiet können in den westlichen Bereichen der festgesetzten Gewerbegebiete die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden. In den östlichen Bereichen der Gewerbegebiete werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Auf den entlang der Bundesstraße festgesetzten, als Ausgleichsfläche dienenden Grünflächen werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete um 10 dB(A) überschritten, direkt an der Bundesstraße 3 um mehr als 10 dB(A).

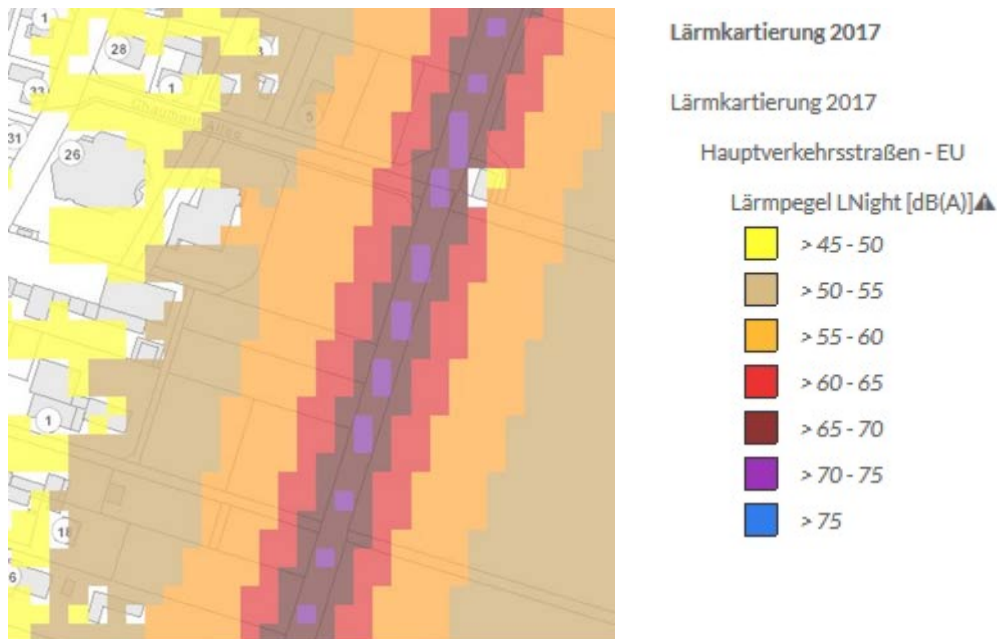
Forderungen gegen den Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) werden von dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen.

■ **Abbildung 3: Lärmkartierung 2017, Tagespegel Straßenlärm<sup>1</sup>**



1 <http://laerm.hessen.de>

■ Abbildung 4: Lärmkartierung 2017, Nachtpegel Straßenlärm<sup>2</sup>



## 1.8 Bestand

### 1.8.1 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>3</sup>*

2 Ebenda

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

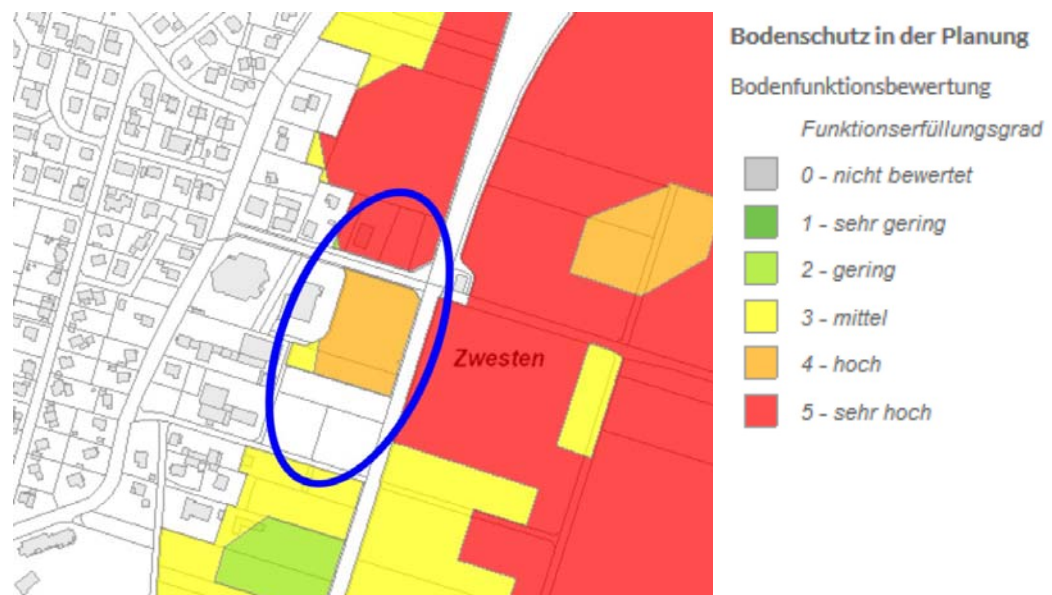
## 1.8.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 215 bis 220 m NHN und ist topographisch mit einem geringen Gefälle nach Osten leicht bewegt.

Die Böden in dem Plangebiet 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 als Grünland genutzten Flächen sind die Böden wenig gestört, auf den Ackerflächen werden die Bodenfunktionen durch die intensive Bodenbearbeitung und den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln beeinträchtigt.

Die Gesamtbewertung der Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad im mittleren Bereich überwiegend hoch, in kleineren Bereichen mittel und im nördlichen Bereich sehr hoch.

■ Abbildung 5: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab<sup>4</sup>



Die Böden des Plangebiets haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen<sup>5</sup> folgende Eigenschaften:

**Bodenart:** überwiegend Lehm (L); Lehm auf Sand (L/S); Lehm auf anlehmigen Sand (L/SI); Lehm auf Moor (L/Mo); Lehm, Moor (LMo). In kleineren Bereichen sandiger Lehm (sL); sandiger Lehm auf Sand (sL/S)

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

<sup>5</sup> Ebenda

Ertragspotenzial:	im mittleren Bereich überwiegend Stufe 5 sehr hoch, in kleineren Bereichen Stufe 4 hoch, im nördlichen Bereich Stufe 5 sehr hoch
Wasserspeicherfähigkeit: (Feldkapazität)	im mittleren Bereich Stufe 3 mittel, im nördlichen Bereich Stufe 4 hoch
Nitratrückhaltevermögen:	im mittleren Bereich Stufe 3 mittel, im nördlichen Bereich Stufe 4 hoch

### 1.8.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen des Plangebietes sind weitgehend unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als Lagerplatz für Brennholz gewerblich genutzt, hier befinden sich zwei kleine Nebengebäude sowie kleinere Gebäude.

■ Abbildung 6: Luftbild Plangebiet (2016)



Das Plangebiet weist wenig Großvegetation auf, an der Chaumont Allee wachsen drei jüngere Straßenbäume. An der Bundesstraße 3 wachsen im nördlichen und mittleren Bereich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück der B 3 zwei alte Laubbäume.

#### 1.8.4 Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Chaumont Allee, im Süden von dem Fasanenweg und im Westen von einem öffentlichen Fahrweg erschlossen. Die Chaumont Allee ist an die Bundesstraße 3 angebunden, die Einmündung des Fasanenwegs auf die B 3 ist nur für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr frei. Die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 3 übernimmt keine Erschließungsfunktion für Grundstücke im Plangebiet. Auf der B 3 besteht im Bereich des Plangebietes eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h.

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) auf der B 3 betragen nach der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausgabe 2010 für den Gesamtverkehr 10.590 Kfz, den Schwerverkehr 1.297 Kfz sowie 0 Fahrräder (Zählstelle östlich von Kerstenhausen). An der nächsten Zählstelle südlich von Oberurff-Schiffelborn beträgt die Verkehrsmenge für den Gesamtverkehr 6.068 Kfz, den Schwerverkehr 1.252 Kfz sowie 0 Fahrräder.

Für den Fußverkehr stehen im Plangebiet straßenbegleitende Gehwege entlang der Chaumont Allee zur Verfügung. Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf den Fahrbahnen geführt. Entlang der Bundesstraße 3 bestehen keine Fuß- und Radverkehrsanlagen, die Gehwege der Chaumont Allee enden an der B 3.

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV erschlossen. Die Bushaltestelle Kasseler Straße, die von Regionalbussen der Linie 410 Borken - Bad Zwesten - Bad Wildungen und dem AST-Verkehr Jesberg - Bad Zwesten - Kleinenglis bedient wird, befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m von dem nordwestlichen Bereich des Plangebietes.



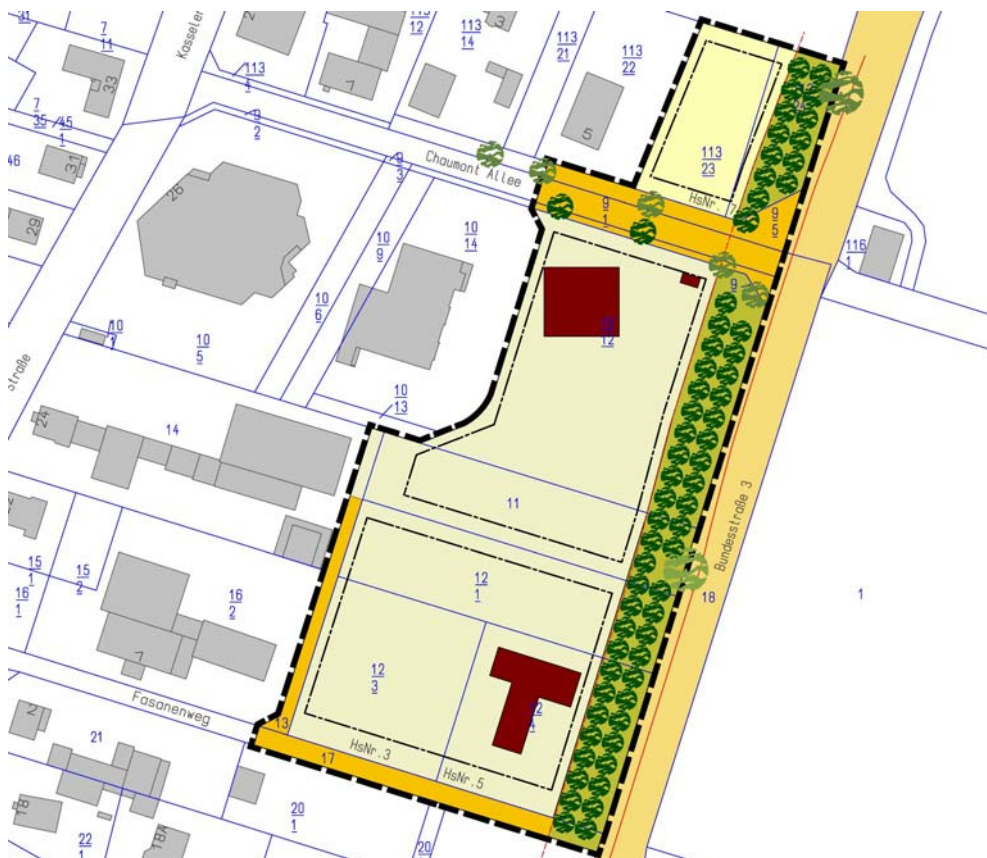
## 2 Planung, Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der Gewerbegrundstücke von der Chaumont Allee, dem Fasanenweg und einem Gewerbeweg vor. Die B 3 übernimmt keine Erschließungsfunktion für die Gewerbegrundstücke.

Der Fasanenweg wird aufgrund einer Forderung des Straßenbulasträgers Hessen Mobil von der B 3 abgehängt, da die Verkehrssicherheit des Knotens B 3 / Fasanenweg durch fehlende Anfahrsichtweiten erheblich eingeschränkt ist. Auf den vom Fasanenweg und dem Gewerbeweg erschlossenen Gewerbegrundstücken müssen daher auf den privaten Baugrundstücken ausreichend große Wendemöglichkeiten und Flächen für die Feuerwehr (vgl. 2.12 Brandschutz) geschaffen werden. Für den in dem südöstlichen Bereich des Plangebietes eingezeichneten Neubau liegt eine Baugenehmigung vor, dass Gebäude im nördlichen Bereich ist geplant.

■ **Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab**



Entlang der B 3 ist in deren 20 m breiten Bauverbotszone ein Grünstreifen geplant, dessen im Plangebiet gelegene Flächen als Apfelbaumwiese anzulegen

sind. Damit wird die Bauverbotszone der B 3 mit einem traditionellen Landschaftselement entwickelt, das im Frühjahr das Orts- und Landschaftsbild mit Blüheffekten prägt.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit wenigen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel, Küchen, Bäder, Elektrogeräte, Kraftfahrzeuge, Campingfahrzeuge, Landmaschinen, Maschinen, Reifen und Brennstoffe einschließlich dem jeweiligen Zubehör) unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 BauNVO zulässig. Damit sollen i. S. des BauGB und des Regionalplanes Nordhessen 2009 schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Bad Zwesten unterbunden und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung geschützt werden. Daneben können Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Wohnungen sollten vorrangig in den westlichen Bereichen der festgesetzten Gewerbegebiete geplant werden, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden. In den östlichen Bereichen der Gewerbegebiete werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird hier im Rahmen der Abwägung aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 3 für zulässig erklärt.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der Lage am Ortsrand nicht zulässig, derartige Nutzungen sollen vorzugsweise im Ortskern angesiedelt werden. Weiterhin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die in dem Kurort nicht erwünscht sind.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 werden aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen. Ebenso wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen von maximal 12 m entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auch als überdachte Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da Garagen aufgrund ihres Baukörpers Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild haben können.

## 2.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist in Zisternen oder Wasserbecken einzuleiten und / oder auf dem Grundstück zu versickern. Damit werden die Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf minimiert und dem § 37 des Hessischen Wassergesetzes entsprochen, nach dem Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Zudem kann durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung der kostenintensive Neubau eines Regenwasserkanals mit einem Regenrückhaltebecken vermieden werden.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens sind von den Bauherren Gutachten von entsprechend qualifizierten Fachbüros erstellen zu lassen. Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138/2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu dimensionieren. Ein ausreichender Abstand zu Gebäuden ist einzuhalten. Ein Dauerstau und die Einleitung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke sind zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlagen von der Grundstücksgrenze muss bergseitig mindestens 3 m (Grenzabstand gemäß HBO) und talseitig mindestens 10 m betragen.

Es wird empfohlen, befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen, um die über Versickerungsanlagen abzuleitenden Mengen des Niederschlagswassers möglichst gering zu halten.

Bauliche Anlagen zur Niederschlagsversickerung, die über eine Flächenversickerung in der belebten Bodenzone hinausgehen, sind erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist beim Schwalm-Eder-Kreis zu stellen. Einfache Rigolen- oder Schachtversickerungen sind in Hessen nicht zulässig.

## 2.6 Private Grünflächen

Die Festsetzung der in der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 gelegenen Flächen des Plangebietes als Grünflächen wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dabei werden jedoch die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grünfläche geändert. Während nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Baumhecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen ist, setzt die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes eine Bepflanzung mit hochstämmigen Apfelbäumen alter heimischer Sorten in einem gleichmäßigen Raster von 8 – 10 m fest.

Damit ist entlang der B 3 eine Apfelbaumwiese anzulegen, die das Landschaftsbild auch durch die Blüheffekte im Frühjahr bereichert. Mit der Anpflanzung der Obstbäume wird ein Lebensraum für verschiedene Arten entwickelt bzw. erweitert, u. a. für Wildbienen, Hummeln und andere Insekten. Gleichzeitig wird dem Interesse der sich ansiedelnden Betriebe nach Außendarstellung entsprochen, da die Apfelbaumwiese erst im Kronenbereich eine dichte Pflanzkulisse bildet.

Die Bodenvegetation ist als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln, die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art und Flächenbefestigungen sind unzulässig. Aus Gründen des Artenschutzes ist die Pflege auf maximal drei Schnitte im Jahr beschränkt, der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Damit soll die Apfelbaumwiese einen durch Bewirtschaftung weitgehend unbeeinträchtigten Lebensraum für Insekten und Vögel bieten.

Bei den Anpflanzungen entlang der B 3 ist darauf zu achten, dass bei einer künftigen Erneuerung der B 3 keine Schutzmaßnahmen gem. den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) notwendig werden. Die notwendigen Abstände zum Fahrbahnrand sind bei den Anpflanzungen einzuhalten, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass notwendige Pflegemaßnahmen nur von den eigenen Grundstücken ausgeführt werden können.

Bei der Bepflanzung auf dem Flurstück 113/24 sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 38 - 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz einzuhalten, um Konflikte mit der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem Flurstück 113/16 zu vermeiden.

## 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 2.7.1 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zur Wahrung des Landschaftsbildes und aus Gründen des Artenschutzes werden insbesondere die Pflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern als Nutzpflanzen empfohlen.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die nach der Stellplatz- und Ablösesatzung zu pflanzenden Bäume und Baumpflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind anrechenbar. Vorzugsweise sind Gehölze der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Grundstücksfreiflächen verfügen über eine ausreichende Größe für die Pflanzung der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung beeinträchtigt eine Sonnenenergienutzung nicht, da diese Bäume keine Wuchshöhe erreichen, die zu einer Verschattung von Solarkollektoren auf den Dachflächen führen.

### 2.7.2 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen (z. B. „Auf den Stock setzen“) darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Artengruppe Vögel vermieden werden.

## 2.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Die drei in dem Plangebiet wachsenden Straßenbäume an der Chaumont Allee sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Neupflanzungen der gleichen Art (Acer platanoides, Spitzahorn) als Hochstamm zu ersetzen.

Die Chaumont Allee ist in ihrem westlichen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Abschnitt beidseitig mit Straßenbäumen bepflanzt. Zur Fortführung

dieser Straßengestaltung im Plangebiet sind an der Chaumont Allee drei neue Straßenbäume der gleichen Art (*Acer platanoides*, Spitzahorn) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzten Standorte können innerhalb der Reihe um bis zu 3 m verschoben werden, um ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Lage künftiger Grundstückszufahrten zu erhalten.

Die an der Bundesstraße 3 wachsenden Bäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt, da sich diese beiden Bäume relativ dicht am Fahrbahnrand der Bundesstraße befinden. Eine Rodung der Bäume ist jedoch nicht vorgesehen.

## 2.9 Örtliche Bauvorschriften

### 2.9.1 Werbeanlagen

Bei den Festsetzungen für Werbeanlagen ist zwischen den berechtigten Interessen der ansässigen Betriebe an Eigenwerbung und den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Nachbarschaftsschutz und den Sicherheitsanforderungen des Kfz-Verkehrs abzuwägen. Um negative Auswirkungen durch Werbeanlagen zu begrenzen, werden gemäß § 91 (1) Nr. 1 HBO örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen mit größerer Höhenentwicklung können über weite Entfernungen wirken und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Daher sind Werbeanlagen auf dem Dach unzulässig, freistehende Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang und Höhe den Gebäuden unterzuordnen.

Lichtwerbeanlagen dürfen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes keine überstrahlende Wirkung auf die Nachbargrundstücke ausüben.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit des Kfz-Verkehrs sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht unzulässig, von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 3 ausgehen. Die festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich in der Bauverbotszone der Bundesstraße 3. Werbeanlagen sind Hochbauten gleichgesetzt und auf den in der Bauverbotszone der B 3 gelegenen privaten Grünflächen unzulässig.

### 2.9.2 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Ortsbildes sind Einfriedungen als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubge-

hölzen zulässig. Damit wird sowohl dem Typus der umgebenden Baugebiete als auch traditionellen regionalen Vorbildern entsprochen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten.

## 2.10 Naturschutzrechtliche Belange

### 2.10.1 Rechtliche Grundlagen

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Ernst / Zinkahn / Bielenberg kann dazu auch die Überplanung von nach § 30 BauGB zu beurteilender Bereiche gehören. „Was Bebauungsplanflächen betrifft, ... ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen“. Unter Zugrundelegung der Lagesituation des Plangebietes und des vorhandenen Erschließungszustandes kann nach allgemeiner Verkehrsauffassung von dieser Bewertung ausgegangen werden.

Nach § 13a (2) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung der Eingriffe und deren Ausgleich sind nicht erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit ausgesetzt.

Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB und die Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Unabhängig davon sind mögliche Umweltauswirkungen und die Belange des Artenschutzes auch im beschleunigten Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

### 2.10.2 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur und stellt sich als intensiv bewirtschaftetes Ackerland, Grünland und Lagerplatz für Brennholz dar. In dem Plangebiet wachsen nur

wenige Bäume und mehrere kleinere Gebüsch. Das Plangebiet ist durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 3 mit Straßenlärm belastet.

Mit der Bebauung des Plangebietes kann die vorhandene Vegetationsausstattung auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen entfernt und durch bauliche Anlagen und Freiflächen des Siedlungsraumes ersetzt werden. Der Lebensraum des Acker- und Grünlands wird durch den Lebensraum der Siedlungsflächen ersetzt. In dem Plangebiet werden mit der festgesetzten Apfelbaumwiese und den Freiflächen der Gewerbebetriebe neue Vegetations- und Biotopstrukturen geschaffen, die Vegetationsausstattung mit Laubgehölzen wird bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes wesentlich erhöht. Mit der Apfelbaumwiese wird ein durch Bewirtschaftung weitgehend unbeeinträchtigter Lebensraum für Insekten und Vögel neu geschaffen. Die bestehenden Straßenbäume an der Chaumont Allee sind zu erhalten, durch die Anpflanzung weiterer Straßenbäume wird die Allee ergänzt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits weitgehend hergestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes entfällt die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Verbindungsstraße zwischen der Chaumont Allee und dem Fasanenweg, wodurch die maximal zulässige Flächenversiegelung reduziert wird.

Die lokale klimatische Situation wird sich durch die Bebauung des Plangebietes nicht erheblich ändern, da die Kalt- und Frischluftzufuhr im Plangebiet durch die nördlich und östlich angrenzenden großen Flächen der offenen Agrarlandschaft erfolgt.

Die Eingriffe in dem Plangebiet sind seit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Jahr 2005 zulässig. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird der Umfang der zulässigen Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.

### 2.10.3 Artenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich von den Siedlungsflächen in die offene Feldflur können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten sowohl der Siedlungsflächen als auch der offenen Agrarlandschaft als Lebensraumbestandteil dienen.

#### Vögel

Entsprechend den Vegetationsstrukturen des Plangebietes ist von einem Vogelvorkommen der typischen Stadtlebensgemeinschaft sowie Arten der offenen Feldflur auszugehen. Hinweise auf ein Vorkommen besonders empfindlicher Arten oder mit in Hessen ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand wurden bei den Ortsbegehungen im Frühjahr 2019 nicht gefunden. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner siedlungsnahen Lage und der damit verbundenen Störungsintensität (z.B. durch Katzen und Hunde), der Lage an



der Bundesstraße und der in Teilbereichen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keine Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass dessen Flächen als existenzieller Lebensraum für Vögel in Betracht kommen. Im Fall einer Bebauung des Plangebietes bestehen in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes vergleichbare Flächen als Ausweichquartiere.

### **Amphibien**

In dem Plangebiet sind keine feuchten, schattigen Biotope oder Gewässer vorhanden, die einen Lebensraum für Amphibien bieten könnten.

### **Reptilien**

In dem Plangebiet sind keine über das ganze Jahr trockene und im Sommer sehr warme Standorte oder Strukturen vorhanden, die als Lebensraum für Reptilien dienen könnten.

### **Fledermäuse**

In dem Plangebiet wurden keine Höhlungen in Bäumen gefunden, die Fledermäusen als Unterschlupf oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet von Fledermäusen bei nächtlichen Jagdflügen überflogen wird.

### **Verbote**

Bei der Rodung und dem Rückschnitt von Gehölzen ist das dem allgemeinen Artenschutz dienende Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beachten.

Die Brennholzstapel werden durch den Auf- und Abbau ständig verändert, können aber dennoch eine Ergänzung des Lebensraums für Insekten oder Kleinsäuger darstellen. Der Abbau von Brennholzstapeln kann daher hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG relevant sein. Daher sind die Brennholzstapel im Vorfeld eines Abbaus auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geringe Größe des Plangebietes einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen ausschließt. Auch ist nicht ersichtlich, dass die bei einer Umsetzung der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden könnten. Artenschutzrechtliche Versagensgründe sind daher nicht erkennbar.

## **2.11 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Gemeinde Bad Zwosten angeschlossen.

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

## 2.12 Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Gewerbegebieten mind. 1.600 l/min.

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. In Gewerbegebieten sollten Überflurhydranten nach DIN 3222 vorgesehen werden. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden. Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen dürfen i.d.R. nicht weiter als 200 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich und unmittelbar nutzbar sein.

In dem Plangebiet kann die für ein Gewerbegebiet erforderliche Löschwassermenge nicht über das Wasserleitungsnetz bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Zisterne oder ein Wasserbecken mit einem ständigen Wasserinhalt von mindestens 100.000 l herzustellen. Die Wasserentnahmestelle muss für die Feuerwehr leicht zugänglich sein.

Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feu-

erwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist sowie die Einsatzmöglichkeiten und die ausreichende Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die geplante Bebauung sollten mit dem örtlich zuständigen Leiter der Feuerwehr abgestimmt werden.

## 2.13 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bad Zwesten und in Privateigentum. Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht geplant, Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

## 2.14 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m <sup>2</sup>
1.	Gewerbegebiet	14.596 m <sup>2</sup>
2.	Straßenverkehrsflächen	1.203 m <sup>2</sup>
3.	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Gewerbeweg	979 m <sup>2</sup>
4.	Private Grünflächen	3.670 m <sup>2</sup>
	Gesamt	20.448 m <sup>2</sup>