



**Gemeinde Bad Zwesten
Kerngemeinde Bad Zwesten**

Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2.2.2	Schutzgut Boden nach BauGB	6
2.2.3	Zusammenfassung:.....	7
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
4	Planerische Rahmenbedingungen	9
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	9
4.1.1	Regionalplan Nordhessen.....	9
4.1.2	Flächennutzungsplan	10
4.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.2	Fachgesetzliche Anforderungen	11
4.2.1	Wasserschutzgebiet (WSG).....	11
4.2.2	Naturpark	12
4.2.3	Denkmalschutz.....	12
4.2.4	Altlasten, Bodenkontaminationen.....	12
5	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	14
5.2.3	Gebäudehöhe	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Verkehrsflächen	15
5.5	Ver- und Entsorgung	16
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.6.1	Dachgestaltung	16
5.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	17
5.7	Grünordnung	17
5.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	19
5.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
6	Flächenbilanz	20
7	Begriffsbestimmungen	21

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)	1
Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)	3
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	3
Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenvierer Hessen	6
Abbildung 5: RPN 2009 - Ausschnitt	9
Abbildung 6: FNP – vor der Änderung	10
Abbildung 7: FNP – nach der Änderung (G&H)	10
Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil	13
Abbildung 9: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	15

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

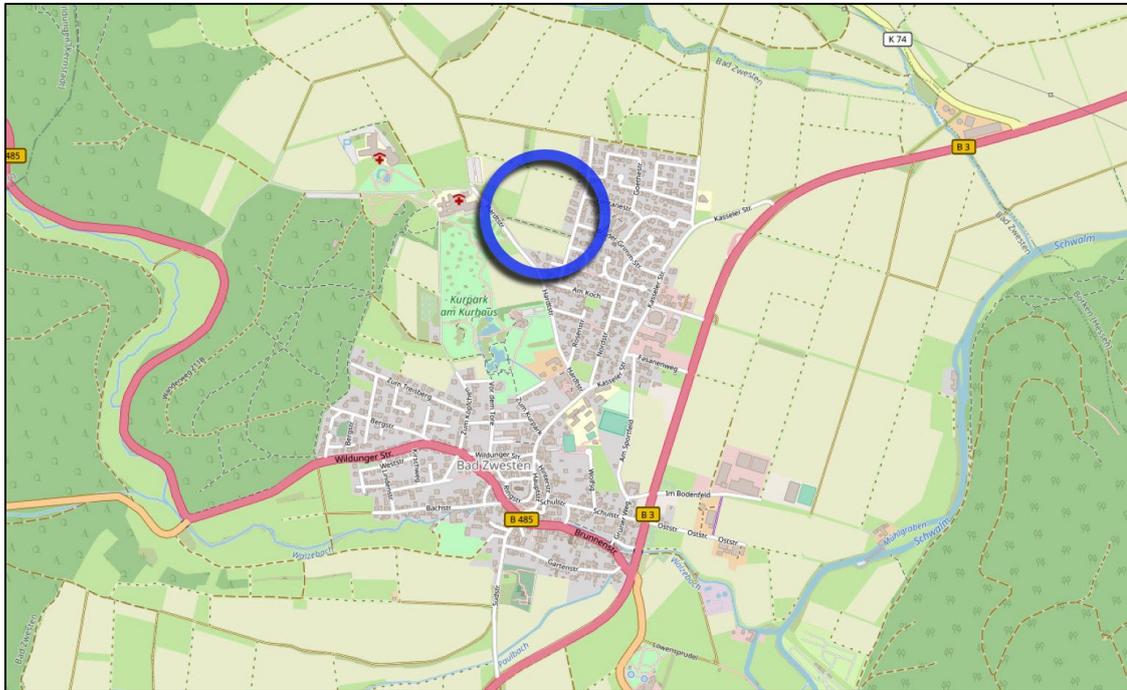


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Die Gemeinde Bad Zwesten ist daran interessiert, ihre aktive Baulandpolitik weiterzuführen - derzeit verfügt sie jedoch über keine gemeindeeigenen Angebotsflächen für Wohnbauvorhaben. Trotz des derzeit konjunkturell bedingten Rückgangs der Nachfrage nach Baugrundstücken für die eigengenutzte Immobilie listet die Gemeinde Bad Zwesten auf ihrer Bewerberliste 15 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, daneben existieren Anfragen von Bauträgern bzw. Privatinvestoren zur Realisierung von Wohnobjekten.

Die Gemeinde hat als Instrument zur Unterstützung der Innenentwicklungspotenziale aktuell ein Baulückenkataster für das Gemeindegebiet erstellt. Durch aktive Nachfrage bei den Eigentümern und Eigentümerinnen wird geprüft, inwieweit eine Bereitstellung zur städtebaulichen Nutzung möglich ist. Bisher wurde festgestellt, dass eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung kaum möglich ist. Eine Bereitschaft zum Verkauf der Liegenschaften existierte nicht. Aufgrund der Wirtschaftslage mit eher negativen Konjunkturaussichten wird das Eigentum an Bauland als sichere Anlage mit Wertsteigerungspotenzial beurteilt und zumeist bevorratet.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage von Bad Zwesten ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund seiner Lage am Rande von ausgedehnten Wohngebieten ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Weiterentwicklung im Rahmen wohnbaulicher Nutzungen. Es besitzt eine gute Anbindung an die vorhandene Ortslage und kann insofern organisch mit dem vorhandenen Siedlungskörper verbunden werden. Aktuell werden wesentliche Teile des Areals landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich

des Bebauungsplans besitzt eine Fläche von rund 4,9 ha. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Bauleitplanung ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln. Das Gesamtgebiet wird dabei in drei Bauabschnitte unterteilt. Im Rahmen der Erschließung kann man somit bedarfsorientiert auf die örtliche Nachfrage reagieren.

Die Planung soll einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leisten und ist somit im öffentlichen Interesse. Sie dient der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau und ist daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Sondergebiet“ dargestellt. Daher ist gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten in ihrer Sitzung am 21.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3b "An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung" sowie der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altortslage von Bad Zwesten. Östlich schließt sich das ausgedehnte Neubaugebiet an. Westlich befinden sich jenseits der Hardtstraße die Hardtwaldkliniken I und II sowie der ausgedehnte Kurpark von Bad Zwesten.

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an das o.g. Wohngebiet. Im Südwesten wird das Plangebiet tangiert von der Hardtstraße. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch zwei Wirtschaftswege begrenzt, an die sich die freie Feldflur anschließt. Im Osten schließen die Wohngebäude entlang der *Heinrich-Heine-Straße* an die Plangebietsfläche an. In einem Abschnitt von rund 60 Metern im Südosten wird das Plangebiet unmittelbar von der Straßenparzelle der *Heinrich-Heine-Straße* begrenzt; und ist dort über diese Straße direkt erschlossen. Im Süden stellt die Wohnbebauung an der Hardtstraße bzw. der Gemeindestraße Über der Siege die Begrenzung des Plangebiets dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Zwesten, Flur 8:

- Flurstücke: 59, 60/2, 60/3, 60/4, 61/14, 68/1 (tw.), 69/6 (tw.), 69/7 (tw.), 70/1, 72/5 (tw.)

und besitzt eine Größe von ca. 4,9 ha.



Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die verkehrliche Erschließung in das Plangebiet soll vorrangig über die Hardtstraße erfolgen. Diese besitzt bereits heute eine zentrale Funktion zur Erschließung der Hardtwaldkliniken und auch des bestehenden Wohngebiets. Von der Einmündung in die Hardtstraße wird in nördliche Richtung eine Erschließungsstraße in das Plangebiet geführt. Diese Straße verzweigt sich im Norden und bildet zwei Erschließungsringe aus. Ergänzend wird ein kleiner Teilbereich im Osten des Plangebiets direkt über die Heinrich-Heine-Straße erschlossen. Die Anbindung an die freie Feldflur im Westen und Norden durch Wirtschaftswege bleibt erhalten.

Das neue Baugebiet ist über die Hardtstraße und die Hauptstraße an die innerorts verlaufende Bundesstraße B 485 (Brunnenstraße) und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 3 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Hardtstraße die Bushaltestelle *Kurhaus*, wodurch eine ÖPNV-Anbindung des Plangebiets möglich ist.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung, naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend

4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonen den Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

² § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

³ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Ur. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁴

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist verkehrlich über die tangierende Hardtstraße und die Heinrich-Heine-Straße erschlossen. In diesen Straßen ist die erweiterbare Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden. Auch die ÖPNV-Haltestelle *Kurhaus* ist fußläufig gut zu erreichen. Aufgrund der ländlichen, ruhigen Siedlungslage sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet besonders geeignet. Im Regionalplan Nordhessen ist sie als „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ enthalten.

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2024 zeigt, dass innerhalb der Kerngemeinde Bad Zwesten noch rd. 14 potenzielle Baulücken vorhanden sind. Die Gemeinde Bad Zwesten hat durch die Ermittlung von Baulücken und die aktive Ansprache versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Die Grundstückseigentümer/-innen wurden ermittelt. Im Jahr 2024 erfolgte im Rahmen eine Abfrage (alle Eigentümer und Eigentümerinnen wurden per Anschreiben durch die Gemeinde beteiligt) bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft. Im Ergebnis muss festgehalten werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand. Diese Baulücken stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Um die ungewünschte weitere Bevorratung von Wohnbaugrundstücken durch Private zu verhindern, soll im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen zukünftig eine Bebauungsverpflichtung eingeführt werden.

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

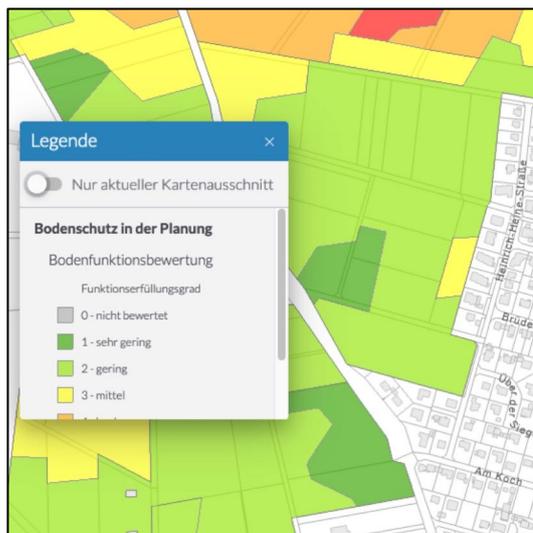


Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenviewer Hessen

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperre berührt. Die Böden im Plangebiet werden nach der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen)* überwiegend der Stufe 1 und 2 (sehr gering – gering) eingestuft.

Aufgrund der Hangneigung weisen die Böden eine *hohe bis sehr hohe natürliche Erosionsgefährdung* auf, besondere Wasser-Verhältnisse sind nicht verzeichnet (*Bodenviewer Hessen*).

Aufgrund der agrarischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen⁵ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können be-

züglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob eingestuft werden.⁶

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die im Zugriff der Gemeinde ist und daher für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt. Weiterhin wurde die Fläche im Regionalplan Nordhessen als *Vorranggebiet Siedlung – Planung* festgelegt. Grundsätzlich entspricht die Planung demnach den Zielen der Raumordnung.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

Darüber hinaus wird eine Bodenkundliche Baubegleitung eingerichtet, womit eine fachliche Begleitung sowie ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene erreicht werden kann.

2.2.2 Schutzgut Boden nach BauGB

Grundsätzlich gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden." (Bodenschutz in Hessen⁷, S. 3)

Im Zusammenhang mit den Planungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt:

⁵ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

⁶ vgl. z.B. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2010): Arbeitsblatt 15 " Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit" - Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12: *euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre* (nach Tabelle 1, S. 8).

⁷ Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- Versiegelungsanteile im Baugebiet werden auf das nötige Maß beschränkt und die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Offenbodenflächen zu gestalten,
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen,
- Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind,
- Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung und
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bad Zwesten auch bei jeder Baumaßnahme intensiv bemüht, anfallenden Boden ortsnah wiederzuverwenden.

Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen können sich die Bodenfunktionen wieder ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung der erhöhten Erosionsgefährdung sowie der feuchteren Bodenbedingungen, der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie durch Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung geschützt werden.

Es werden dennoch Ackerböden insgesamt *mittlerer* Wertstufe durch Überbauung/ Versiegelung neu beansprucht, was in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt werden soll. Die o.g. Maßnahmen sowie Maßnahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung beinhalten i.d.R. eine nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie.

2.2.3 Zusammenfassung:

Die Möglichkeiten zur planinternen Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen werden weitgehend ausgeschöpft. Im Rahmen der Baugebietsumsetzung wird ergänzend die Durchführung einer bodenkundliche Baubegleitung vertraglich gesichert.

In Anbetracht der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bad Zwesten hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Wohngebiets zu schaffen.

Die Gemeinde Bad Zwesten wird zukünftig Möglichkeiten zur Aufwertung von Bodenfunktionen i.Z. mit der zukünftigen Stadtentwicklung berücksichtigen und sich um deren Umsetzung bemühen.

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Bauleitplanung wird die Siedlungsentwicklung für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Zum einen soll im Plangebiet die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Doppelhaus stellt im ländlichen Raum eine moderate und wirtschaftliche Form des verdichteten Wohnungsbaus dar. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von eigengenutzten Wohnimmobilien, die dem Ziel der Eigentumbildung für breite Teile der Bevölkerung dienen soll. Es kann hierdurch insbesondere ein adäquates Angebot für junge Familien entstehen. Ergänzend hierzu sollen im Plangebiet Bereiche für verdichtete Wohnformen, wie Mehrfamilien- oder Reihenhäuser werden. Diese Angebote richten sich auch an Investoren oder Bauträger.

Das Neubaugebiet wird in erster Linie durch eine Anbindung an die Hardtstraße erschlossen. Die Planstraße wird im ersten Abschnitt mit einer „harten Separation“ (bauliche Trennung von einseitigen Gehweg und Fahrbahn) ausgeführt, die Straßenparzelle weist eine Breite von 6,50 Meter auf. Die Straßenführung folgt dabei dem Höhenverlauf innerhalb des Geländes. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgt die Erschließung durch eine Ringerschließung. Die Straßenkörper werden hier als Mischverkehrsflächen bzw. mit einer sog. „weichen Separation“ ausgebildet, die Breite der Straßenparzellen reduziert sich in diesem Bereich auf 6,0 Meter. Durch die reduzierten Straßenquerschnitte wird eine ruhige Wohnlage gewährleistet.

Im östlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgt die Erschließung der Bauflächen über die Heinrich-Heine-Straße. Eine Straßenverbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet im Osten und dem Neubaugebiet wird nicht hergestellt. Zusätzliche Fahrzeugverkehre zwischen dem Siedlungsbestand und dem geplanten Neubaugebiet sind somit ausgeschlossen. Lediglich eine Geh-/ Radwegeverbindung wird zwischen den Siedlungsgebieten durch Ausbau des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegs von der Heinrich-Heine-Straße in das Neubaugebiet (Wegeparzelle Flst.68/1) geschaffen.

Die infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen der leitungsgebundenen Medien gewährleistet werden.

Die Planung sieht vor, dass Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser wird, um Abflussspitzen zu vermeiden und um das öffentliche Kanalnetz vor Überlastungen zu schützen, zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Hierzu ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7 m³ zu errichten, deren Retentionsvolumen mindesten 3 m³ beträgt. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Weiterhin sieht die Planung zur Stauraumkanäle zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Bereich für anfallendes Niederschlagswasser von Straßen- und Gehwegflächen vor.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz sind vorhanden. Es erfolgt eine „hydraulische Überprüfung“ des bestehenden Kanalnetzes, um Aussagen zur Leistungsfähigkeit zu erhalten und Vorgaben über potenzielle Einleitmengen aus dem Baugebiet zu erstellen.

Die bauliche Entwicklung des Standorts soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Die bauabschnittsweise Realisierung dient der bedarfsorientierten Entwicklung des Standorts. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung baulicher Maßnahmen und ist auch geeignet, eine Bevorratung von Flächen auszuschließen/ zu reduzieren.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

4.1.1 Regionalplan Nordhessen



Abbildung 5: RPN 2009 - Ausschnitt

Gemäß Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) wird die Gemeinde Bad Zwesten strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung seiner vielfältigen teilregionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu gestalten.“⁸ Dabei soll u.a. zur Wahrung und Stärkung der gegenseitigen Funktionsergänzung zwischen den verdichteten und dünner besiedelten Bereichen die Konzentration der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren erfolgen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient insbesondere der Befriedigung des örtlichen Bedarfs in der Gemeinde Bad Zwesten. Die Kerngemeinde Bad Zwesten ist als zentraler Ortsteil ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. *„Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ und „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ sind mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und haben gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.“⁹*

Die „Vorranggebiete Siedlung Planung“ wurden nach raumordnerischen Kriterien ausgewählt und stellen für die o.g. Nutzung geeignete, regionalplanerisch abgestimmte Standorte dar. Sie sind unter Abwägung aller Belange gut geeignete Flächen für weitere bauliche Nutzungen in der Planungsregion und sollen aufgrund dieser Standortfaktoren vorrangig entwickelt werden.

Grundsätzlich soll zwar die Nutzung von Baulücken und das Auffüllen vorhandener Baugebiete sowie die Nutzung leer stehender Bausubstanz Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten haben. Eine Aktivierung und Nachverdichtung des Bestands in den vorhandenen Siedlungsbereichen konnte jedoch nicht erreicht werden. Brachen sowie Konversionsflächen (z. B. der Bundeswehr, Bahn), die u.U. auch für Wohnnutzungen aufbereitet werden könnten, stehen der Gemeinde Bad Zwesten im Siedlungsbestand nicht zur Verfügung.

⁸ RPN 2009: 2.2-4 (G).

⁹ RPN 2009: 3.1-1 (Z).

Die im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung“ dienen der Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde Bad Zwesten folgt somit bzgl. der gewählten Wohnbauweiterungsflächen den Zielen des Regionalplans Nordhessen. Das Planvorhaben steht unter Berücksichtigung seiner Nutzungseignung, der städtebaulichen Lage und vor allem im Hinblick auf den aktuellen Regionalplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

4.1.2 Flächennutzungsplan

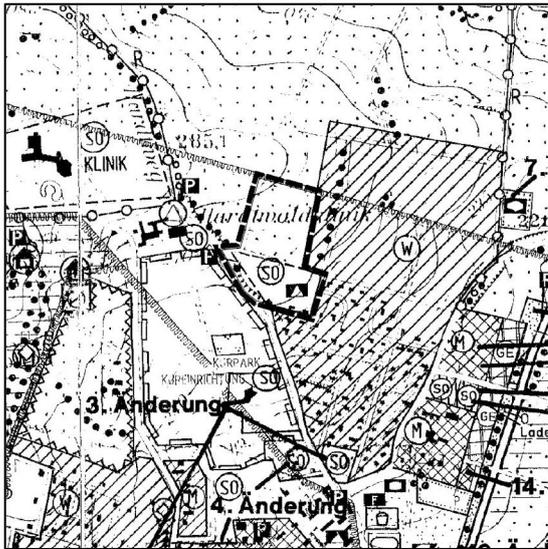


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

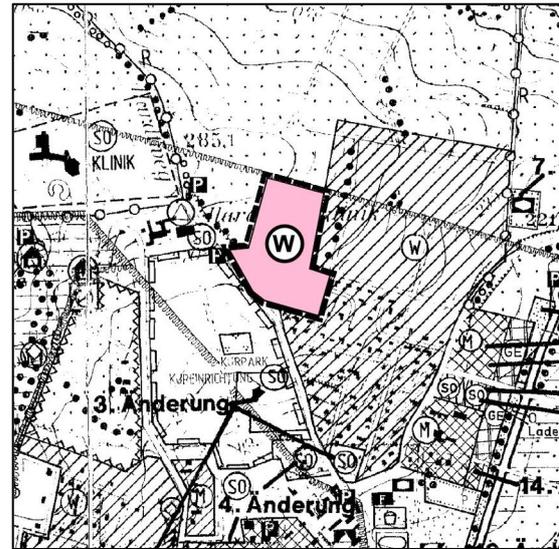


Abbildung 7: FNP – nach der Änderung (G&H)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Zwesten stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ im südlichen Bereich an der Hardtstraße als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Schule für medizinisches Personal“ dar.

Durch den vorliegende Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebiets“ (WA) geschaffen. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans "An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung"). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt“

Der Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt“ aus dem Jahre 1987 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Hardtwaldkliniken. Neben der Festsetzung von drei Sondergebieten für die Klinikbereiche werden in seinem

Geltungsbereich private sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb stehen und räumlich dem heutigen Kurpark zuzuordnen sind.

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Koch“

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b schließt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Koch“ (Rechtskraft: 27.06.1977) an.

Dieser setzt in seinem Geltungsbereich zum einen ein „reines Wohngebiet“ fest. In Ergänzung hierzu wird im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs an der Hardtstraße ein „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnbereich für Klinikpersonal“ festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Koch“

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Koch“ (Rechtskraft: 05.03.1993) liegt unmittelbar östlich des Plangebiets des im Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan diene ebenfalls der Wohngebietsentwicklung in Bad Zwesten. In ihm werden ebenfalls „reine Wohngebiete“ in unterschiedlichen Ausprägungen festgesetzt. Ergänzend wurde inmitten des Plangebiets eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt, die „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden“ vorbehalten ist. Ergänzend wurden im Gebiet „Grünflächen“ (Spielplatz, Parkanlage) festgesetzt worden.

Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gonswiesen“

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gonswiesen“ (Rechtskraft: 12.04.1991) diene in erster Linie der Erweiterung der Einrichtungen für den Kurbetrieb und den Fremdenverkehr. Zum einen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebliche Teile des Kurparks als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt worden. Weiterhin sind innerhalb des Plans „Sonstige Sondergebiete“ als „Sondergebiet Kur“ festgesetzt worden. Sie dienen u.a. Fremdenverkehrseinrichtungen, dem Beherbergungsgewerbe und dem Kurbetrieb und der Restauration im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb.

Bebauungsplan Nr. 11 „Im Kissgraben“

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Kissgraben (2. Änderung)“ (Rechtskraft: 18.05.2000) schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbebauung an der nördlichen Siedlungsgrenze der Kerngemeinde Bad Zwestens. Der Plan setzt ebenfalls „reine Wohngebiete“ in unterschiedlichen Ausprägungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch eine Randeingrünung gefasst.

4.2 Fachgesetzliche Anforderungen

4.2.1 Wasserschutzgebiet (WSG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets HQS Alter Löwensprudel, Bad Zwesten (WSG-ID 634-116). Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Schutzzone III/1.

Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets alt-HQS Bad Wildungen (WSG-ID 635-139).

Die hierfür erlassene Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

(Quelle: GruSchuViewer Hessen)

4.2.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturpark Kellerwald-Edersee. (*Erklärung im Staatsanzeiger für das Land Hessen – StAnz. 17/2019 S. 417*) (*Quelle: NatureViewer Hessen*)

4.2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, noch ist es Teil einer geschützten Gesamtanlage nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Der Gemeinde liegen weiterhin keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Da die Gemeinde Bad Zwesten aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, sind prinzipiell Bodenfunde denkbar, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

4.2.4 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt im Plangebiet eine Gliederung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA1 und WA3 mit 0,3 festgesetzt. Im WA2 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Diese Differenzierung erfolgt, da im WA1 und 3 vorrangig eine Bebauung mit eigengenutzten Einfamilien- bzw. Doppelhäusern erfolgen soll. Diese Baugebiete orientieren sich teilweise räumlich zur freien Landschaft hin. Hier ist daher eine weniger verdichtete Bebauung vorgesehen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellt.

Im WA 2 soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Dieses Teilgebiet orientiert sich zu den vorhandenen Siedlungsflächen. Hier soll eine etwas intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschoss (Z: II) im WA1 und WA3 mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Im WA 2 wird die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Dadurch wird im WA2 eine stärkere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept einer stärkeren baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets im Übergang zu den bereits vorhandenen Wohngebieten.

Die Werte liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurden an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Umfelds.

5.2.3 Gebäudehöhe

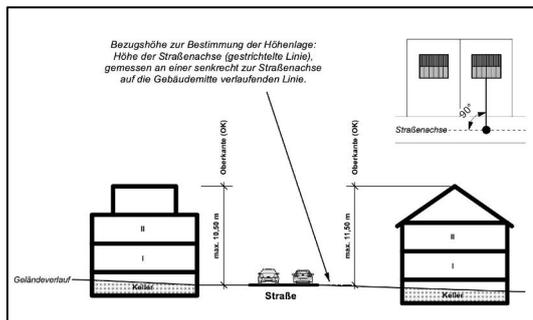


Abbildung 9: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Bei geneigten Dächern wird im allgemeinen Wohngebiet die Firsthöhe auf max. 11,5 m beschränkt. Da auch Gebäude mit Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, erfolgt auch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe für diese Bauten, die sich an der o.g. zulässigen Höhe orientiert und auf 10,5 m

begrenzt wird, wobei die Oberkante des Gebäudes im obersten Geschoss den oberen Bezugspunkt darstellt.

Die Höhe der Gebäude wird über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen (Oberkante der Straßendecke in Straßenmitte) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhe ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßennachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe Abbildung).

Die festgesetzten Höhen korrespondieren dem Charakter der angrenzenden Bebauung. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich i.d.R. in einem Abstand von 5 m am Verlauf der Straßen orientieren. Dadurch soll verhindert werden, dass der Straßenraum nicht durch eng an den Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild gewährleistet wird.

Darüber hinaus werden Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf max. 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes zugelassen.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Neubaugebiet wird durch Anbindung einer Haupteerschließungsstraße an die im Süden des Plangebiets angrenzende Hardtstraße verkehrlich erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets gliedert sich die Erschließung ausgehend von dieser Haupteerschließung in zwei Ringerschließungsstraßen auf.

Die Festsetzung der Straßen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“.

Ergänzend wird ein Wirtschaftswegeanschluss in die freie Feldflur im Norden des Plangebiets geschaffen, so dass hier die Verbindungsfunktion weiterhin gegeben sein wird.

Der östliche an der Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg bleibt erhalten. Gleiches gilt für die vorhandene Wegeparzelle, die an die westlich verlaufende Heinrich-Heine-Straße anbindet. Diese Wege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die straßenbegleitenden Stellplatzflächen an der Hardtstraße, die u.a. Besuchern des Kurgebiets und der Kliniken dienen, werden als solche ausgewiesen. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur hergestellt werden.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu verwerten und ausschließlich überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 7 m³ zu errichten. Das erforderliche Retentionsvolumen beträgt mind. 3 m³. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

5.6.1 Dachgestaltung

Bezüglich der Dachgestaltung wird bewusst ein großer Gestaltungsspielraum im Plangebiet eröffnet. Dabei wird teilweise eine flachgeneigten Dachausbildung insbesondere aufgrund der Möglichkeiten zur klimagerechten Gestaltung der Dachlandschaften mit Hilfe von Gründächern vorgeschrieben.

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 3.1 werden daneben u.a. Regelungen getroffen zur Farbgebung stärker geneigter Dachflächen. So sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 15° ausschließlich in gedeckten Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen zulässig.

Bei der Realisierung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 15° wird klargestellt, dass eine Dachbegrünung ist in allen Fällen verbindlich umzusetzen ist.

5.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten ab bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Darüber hinaus sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Sichtbare Elemente müssen dabei aus folgenden Materialien sein: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

5.7 **Grünordnung**

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. 30 % der Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Diese sollen, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden. Im östlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zur Feldflur wird daher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Sie stellt eine Randeingrünung dar, die zwischen Außenbereich und Siedlungslage vermittelt.

Zur inneren Gliederung und auch zur Verringerung von Aufheizeffekten sind entlang der Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen auf der Planzeichnung klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist auf mind. 4 qm große und vor Verdichtung geschützte unversiegelte Bauscheiben zu achten. Im Zuge der Ausführungsplanung können die Baumstandorte um max. 5 m entlang der Straße verschoben werden.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Dachbegrünung

Im gesamten Baugebiet wird die Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung von 0° - 15°) verbindlich vorgeschrieben. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen, reduzieren Aufheizeffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

"Sofern nach Satzungsbeschluss eintretende Bauerwartungsbrachen Arten zu einer Ansiedlung veranlassen, wäre die Entwicklung als „Natur auf Zeit“ durch § 40(2) HENatG legitimiert. Berechtigte sind angehalten eine Ausnahme bei der oberen Naturschutzbehörde zu erwirken. Im Falle einer Brutfeststellung wäre eine Verbotsverletzung aber auch bereits durch sektorales Zuwarten zu vermeiden. Zur Verbotsvermeidung schuldet demnach die jeweils berechtigte oder handelnde Person die Beachtung der fachgesetzlichen Vorschriften."

5.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Die naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen werden im laufenden Verfahren bearbeitet.

5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Begrünung der Dachflächen dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Auch dienen die Hinweise zum Hellbezugswert der Oberflächen sowie gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet WA	41.630 qm	83,9 %
Straßenfläche (Bestand)	1.370 qm	2,8 %
Straßenfläche (Planung)	4.080 qm	8,2 %
Wirtschaftsweg	1.480 qm	3,0 %
Parkplatzfläche	600 qm	1,2 %
Grünfläche	465 qm	0,9 %
GESAMT	49.625 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,3 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)