



Gemeinde Bad Zwesten
Kerngemeinde Bad Zwesten

FNP-Änderung
im Bereich des Bebauungsplans
„An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung“

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

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

Teil C: 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

INHALTSVERZEICHNIS

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	4
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	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.2	Fachgesetzliche Anforderungen	11
4.2.1	Wasserschutzgebiet (WSG).....	11
4.2.2	Naturpark	11
4.2.3	Denkmalschutz.....	11
4.2.4	Altlasten, Bodenkontaminationen.....	11
5	Bebauungsplanung.....	12
5.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6	Flächennutzungsplan (FNP).....	14
7	Umweltbericht	15

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets der FNP-Änderung (OSM)	1
Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG).....	2
Abbildung 3: Räumliche Lage der FNP-Änderung.....	3
Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenvierer Hessen	6
Abbildung 5: Städtebauliche Studie (2/2024 – G&H)	8
Abbildung 6: RPN 2009 - Ausschnitt	9
Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil.....	12
Abbildung 8: FNP - Änderungsbereich – aktuell.....	15
Abbildung 9: FNP -geplante Änderung.....	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

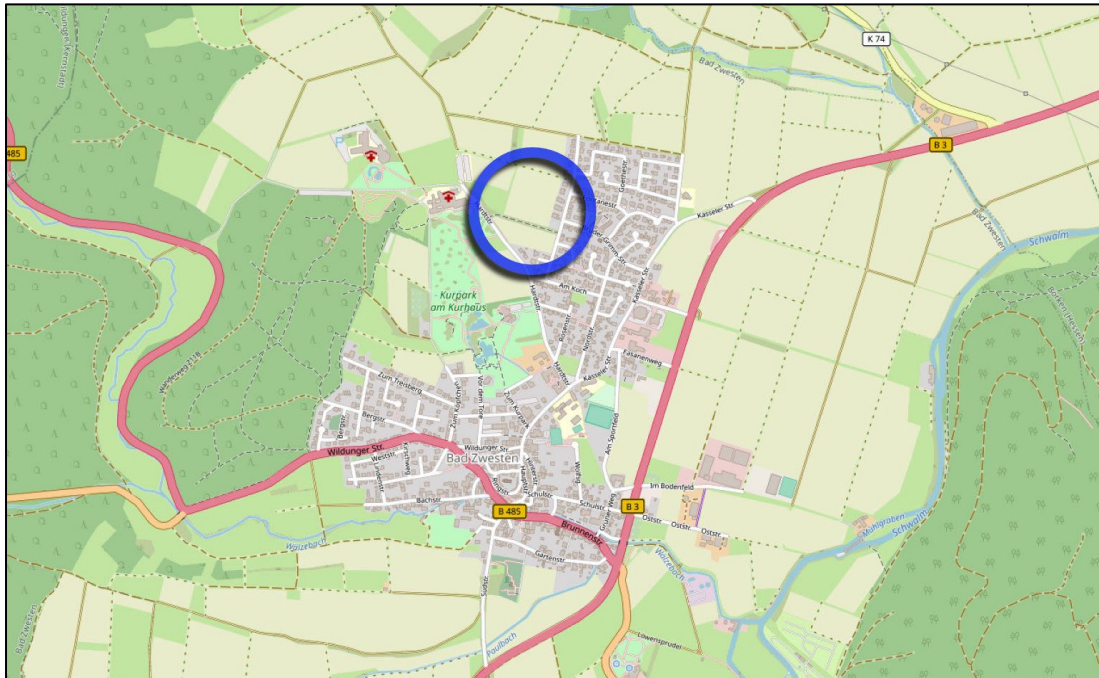


Abbildung 1: Lage des Plangebiets der FNP-Änderung (OSM)

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 dabei geprüft, inwieweit eine Bereitstellung zur städtebaulichen Nutzung möglich ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung kaum möglich ist.

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 geplanten 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.

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 „Sonderbaufläche – Schule für medizinisches Personal“ 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 hat daher in ihrer Sitzung am 21.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung" gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)

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. Im Süden stellt die Wohnbebauung an der

Hardtstraße bzw. der Gemeindestraße Über der Siege die Begrenzung des Plangebiets dar.



Abbildung 3: Räumliche Lage der FNP-Änderung

Die verkehrliche Erschließung in das Plangebiet soll vorrangig über die Hardtstraße erfolgen. Diese hat bereits heute eine zentrale Funktion zur Erschließung der Hardtwaldkliniken und auch des bestehenden Wohngebiets übernommen. 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. Wie bereits erwähnt wird ergänzend 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 inner-

orts 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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung.

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.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	_____._____._____
7.	Wirksamwerden durch ortsübliche Bekanntmachung der FNP-Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 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“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. 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

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.“

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

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 vorliegenden 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 erfolgt im Rahmen einer Abfrage (alle Eigentümer und Eigentümerinnen wurden per Anschreiben durch die Gemeinde beteiligt) bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft. Diese Baulücken stehen 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.

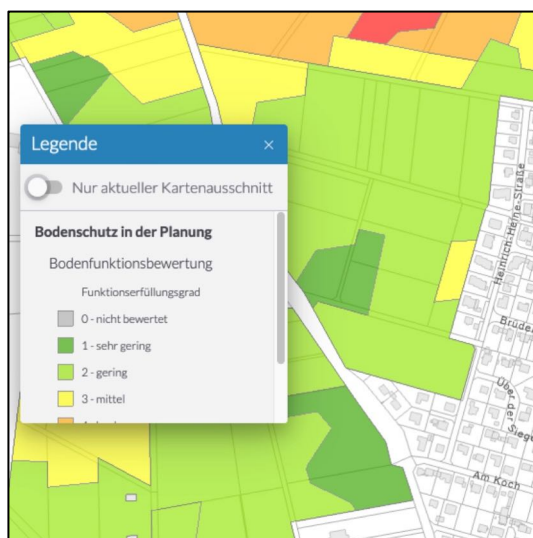


Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Bodenviewer Hessen

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperrklausel 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.

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:

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl,

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.

- 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 bodenkundlichen Baubegleitung vertraglich gesichert.

In Anbetracht der hohen 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



Abbildung 5: Städtebauliche Studie (2/2024 – G&H)

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. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von eigengenutzten Wohnimmobilien, die dem Ziel der Eigentumsbildung 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 geschaffen werden. Diese Angebote richten sich auch an Investoren oder Bauträger.

Das Neubaugebiet wird in erster Linie durch eine Anbindung an die Hardtstraße erschlossen. Die Straßenführung folgt dabei dem Höhenverlauf innerhalb des Geländes. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgt die Erschließung durch eine Ringerschließung.

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 zu errichten. 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 abwassertechnische Berechnung des bestehenden Kanalnetzes, um die Leistungsfähigkeit zu überprüfen und Vorgaben über potenzielle Einleitmengen aus dem Baugebiet zu erstellen.

Die bauliche Entwicklung des Standorts soll dabei 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 6: 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 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 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: NaturegViewer 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 Bebauungsplanung

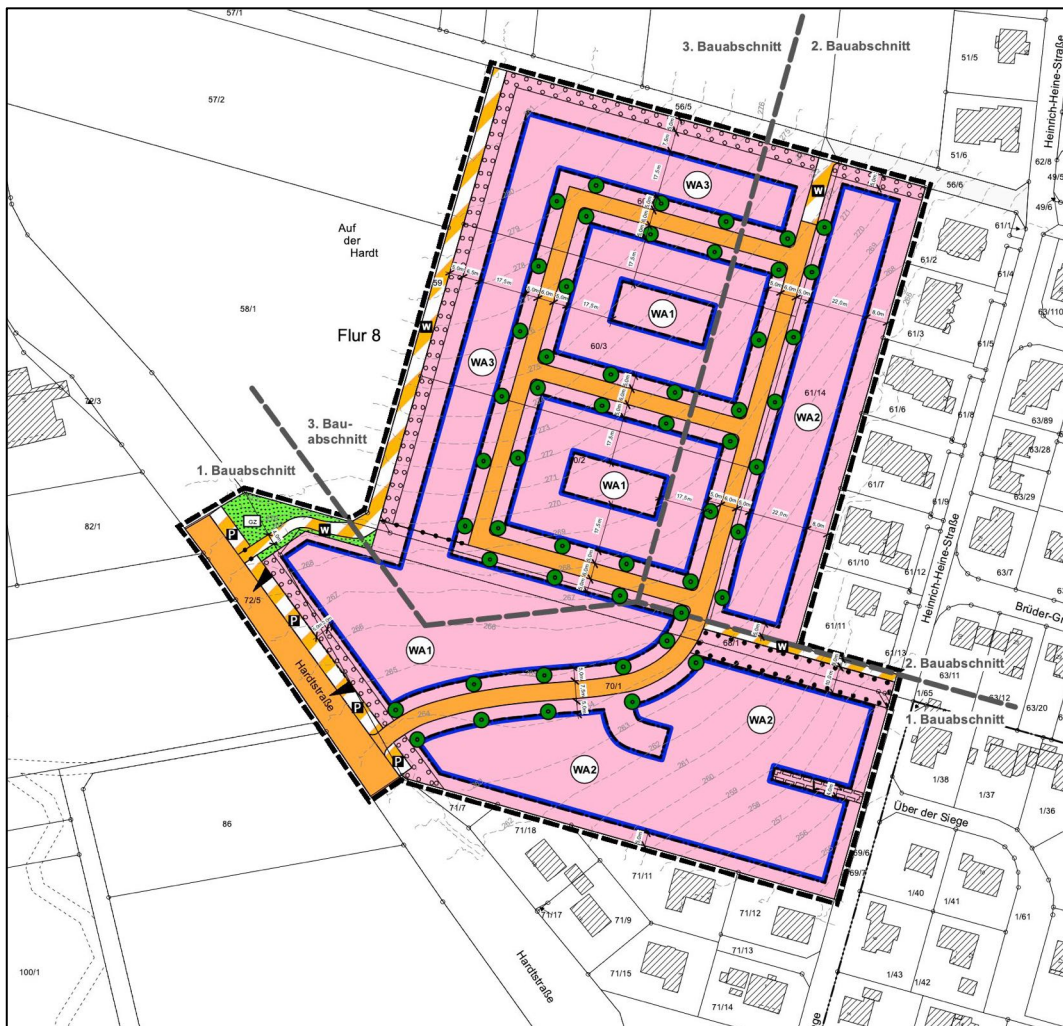


Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil

Wesentliche Inhalte zu Art und Maß baulicher Nutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Gliederung in drei Wohngebiete, in denen eine Differenzierung der Festsetzungsinhalte erfolgt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA1 und WA3 mit 0,3 festgesetzt. Im WA2 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. 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.

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.

Das Neubaugebiet wird durch Anbindung einer Haupterschließungsstraße an die im Süden des Plangebiets angrenzende Hardtstraße verkehrlich erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets gliedert sich die Erschließung ausgehend von dieser

Haupterschließung 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 Plan- gebiets 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 „Ver- kehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Die straßenbegleitenden Stellplatzflächen an der Hardtstraße werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Park- platzfläche" festgesetzt.

Grünordnung

Es wurden insbesondere folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Ein- bindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebau- ungsplan aufgenommen:

Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung dienen dem Schutz des Bo- dens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grund- stücksflächen, die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen, die Festlegung, dass Flachdächer min- destens extensiv zu begrünen sind.

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standort- gerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive in- vasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stell- platzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzu- legen. 30 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Im östlichen Be- reich des Plangebiets im Übergang zur Feldflur wird daher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Zur inneren Gliederung und auch nur Verringerung von Aufheizeffekten sind entlang der Erschlie- ßungsstraßen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen auf der Planzeichnung klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Im gesamten Baugebiet wird die Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung von 0° - 15°) verbindlich vorgeschrieben. Dachbegrünungen schaffen Le- bensraum für Pflanzen und Kleintiere, Puffern anfallendes Niederschlagswasser und re- duzieren damit die Abflussmengen und -spitzen, reduzieren Aufheizungseffekte und tra- gen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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 erneuerbarer Energien 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.

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 Flächennutzungsplan (FNP)

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 Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung“ 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 gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch diese 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.

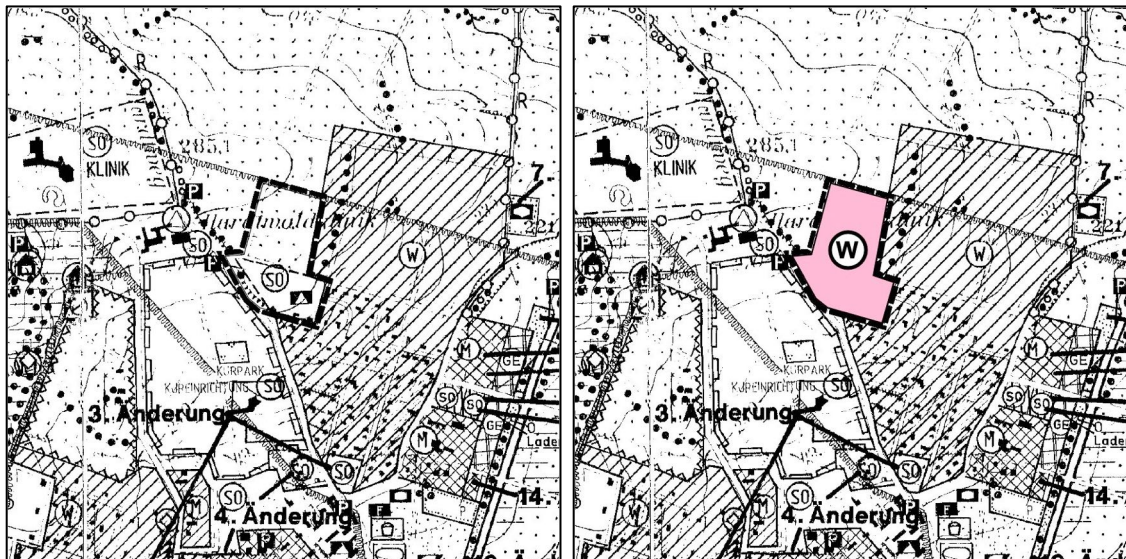


Abbildung 8: FNP - Änderungsbereich – aktuell

Abbildung 9: FNP -geplante Änderung

Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung“ i.S. des § 8 BauGB künftig aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3b „An der Hardt, 2. Änderung und Erweiterung“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.