



Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ 10. Änderung

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Bad Zwesten

Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Siegen“ 10. Änderung

Begründung

Auftraggeber
EKZ Bad Zwesten GbR

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Hauptstraße 30
34434 Borgentreich

Telefon: 05644 / 9811864
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Borgentreich, Juli 2023

Inhalt

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Plangebietes	4
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	Wasserschutzgebiete	6
1.7.4	Flächennutzungsplan	6
1.7.5	Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	6
1.7.6	Rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	7
1.8	Bestand	8
1.8.1	Naturraum	8
1.8.2	Boden	8
1.8.3	Nutzungsstruktur	8
1.8.4	Verkehr	9
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	10
2.1	Planvorhaben	10
2.2	Art der baulichen Nutzung	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung	13
2.4	Nutzung der Sonnenenergie	14
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.5.1	Beleuchtungsanlagen	14
2.5.2	Gehölzschnitt	15
2.6	Erhaltung von Bäumen	15
2.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
2.8	Örtliche Bauvorschriften	16
2.9	Naturschutzrechtliche Belange	16
2.9.1	Rechtliche Grundlagen	16
2.9.2	Umweltauswirkungen	17
2.9.3	Artenschutz	17
2.10	Ver- und Entsorgung	18
2.11	Bodenordnung	18
2.12	Flächenbilanz	18
3	Anlagen	19
	Anlage 1: Auswirkungsanalyse	19

2

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	4
2	Rechtskräftige 6. Änderung, ohne Maßstab	7
3	Rechtskräftige 7. Änderung, ohne Maßstab	7
4	Luftbild Plangebiet	9
5	Lageplan Neubau Rewe-Lebensmittelmarkt, ohne Maßstab	10

Tabellen

1	Flächenbilanz	18
---	---------------	----

1 Allgemeine Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Zwesten hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ in der Gemarkung Zwesten beschlossen.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bad Zwesten beabsichtigt, mit der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Rewe-Lebensmittelmarktes an seinem derzeitigen Standort zu schaffen. Dabei soll die maximal zulässige Verkaufsfläche um 250 m² auf 1.450 m² erhöht werden.

Der geplante Abbruch und Neubau des Rewe-Lebensmittelmarktes an dem derzeitigen Standort stellt sich als ein Vorhaben der Innenentwicklung i. S. der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) dar, wodurch eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden wird.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

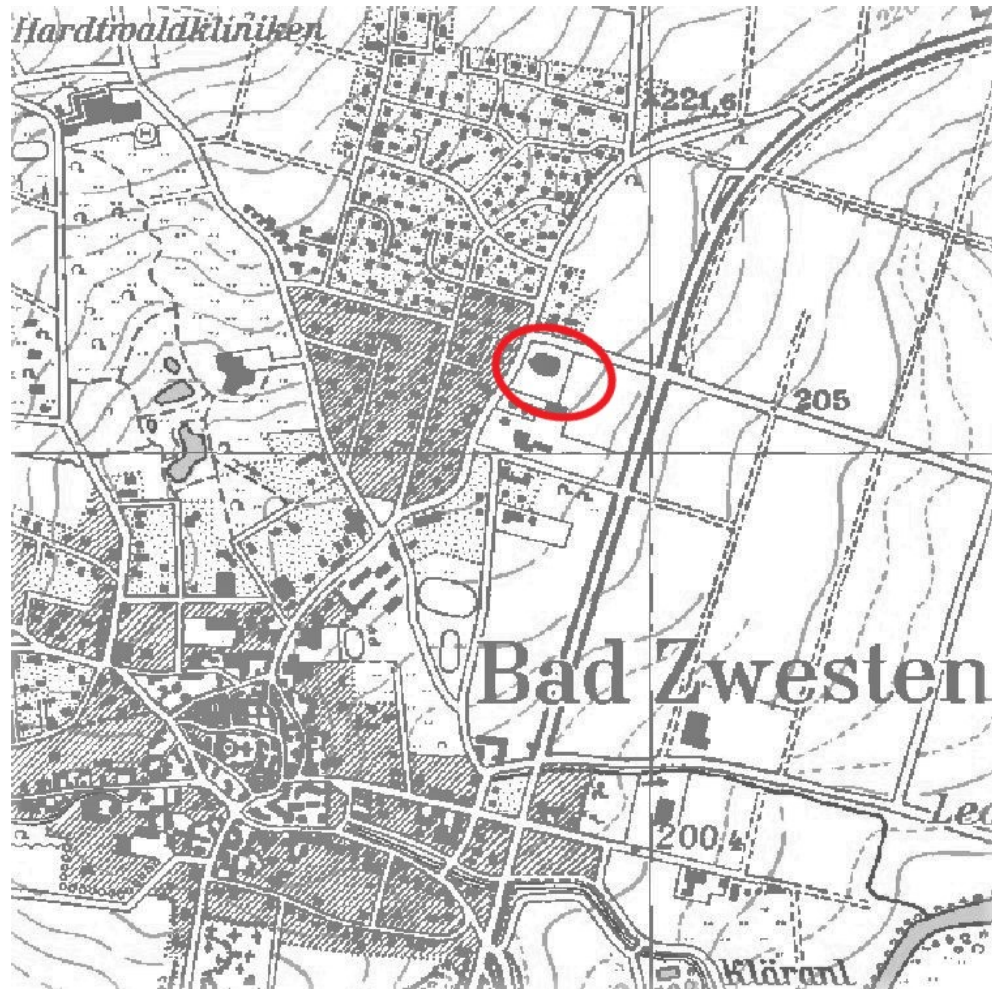
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Kernortes Bad Zwestens an der Kasseler Straße, einer innerörtlichen Hauptstraße. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich gemischt genutzte und gewerbliche Bauflächen, nach Westen grenzen Wohnbauflächen 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 10. 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 Umwelt-

bericht 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 Grenze des Flurstücks 9/1
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 10/13 und 10/14
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 10/5, 10/6, 10/9 und 10/13
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Kasseler Straße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Zwesten: 8 (teilweise), 9/1 (teilweise), 9/2, 9/3, 9/4 (teilweise), 10/5, 10/6, 10/9, 10/13, 10/14 und 44/6 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 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.

1.7.2 Altflächen

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

1.7.3 Wasserschutzgebiete

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

1.7.4 Flächennutzungsplan

In der gültigen, im Jahr 2005 genehmigten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Zwesten sind die Flächen des Plangebietes als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ladengebiete“ und „Getränkemarkt“ dargestellt.

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

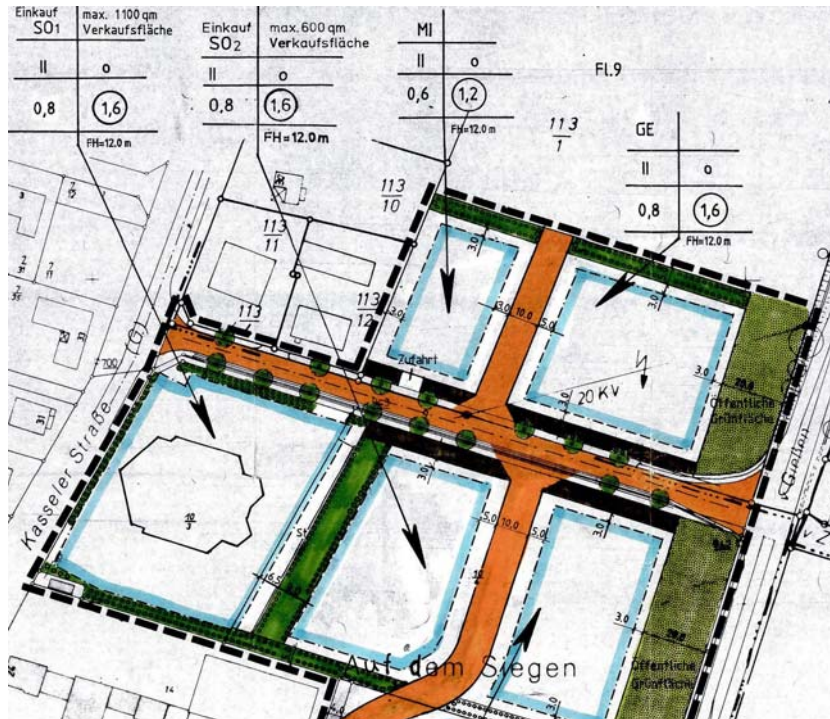
1.7.5 Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Das Plangebiet der 10. 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 Sondergebiete „Einkauf“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß fest. In dem Sondergebiet 1 darf die Verkaufsfläche maximal 1.100 m² und in dem Sondergebiet 2 maximal 600 m² betragen.

Die östlich des Plangebietes festgesetzte in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße wurde nicht gebaut und mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich aufgehoben.

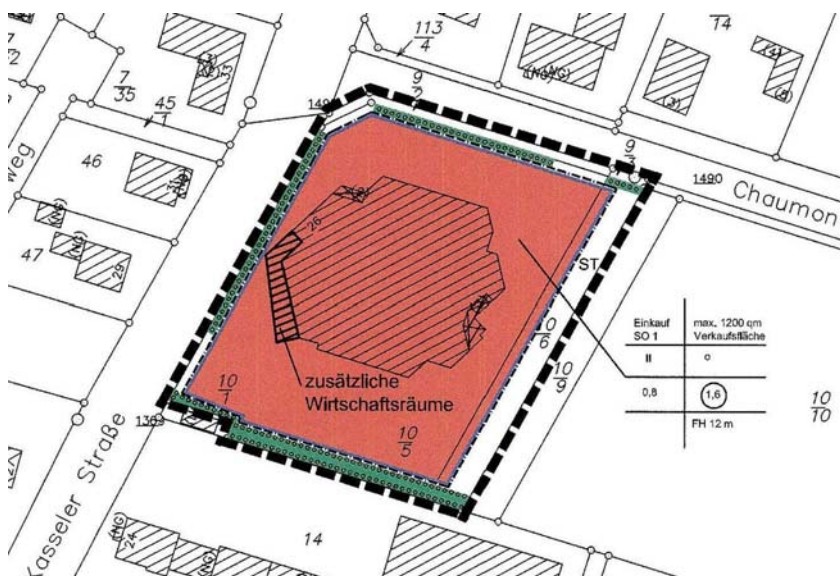
■ Abbildung 2: Rechtskräftige 6. Änderung, ohne Maßstab



1.7.6 Rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst nur das Flurstück des Lebensmittelmarktes. Mit der 7. Änderung wurden lediglich geringe Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 100 m² auf 1.200 m² vorgenommen.

■ Abbildung 3: Rechtskräftige 7. Änderung, ohne Maßstab



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.“¹

1.8.2 Boden

Das Plangebiet fällt von einer Höhe von ca. 230 m NHN in seinem nördlichen Bereich auf eine Höhe von ca. 219 m NHN in seinem südlichen Bereich ab und ist damit topographisch leicht bewegt.

Die Böden in dem Plangebiet sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den bebauten und befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. Auf den gärtnerisch angelegten Grünflächen sind die Böden weniger gestört, werden aber durch die angrenzenden Verkehrsflächen beeinträchtigt.

Der BodenViewer Hessen enthält keine Aussagen über das Plangebiet.

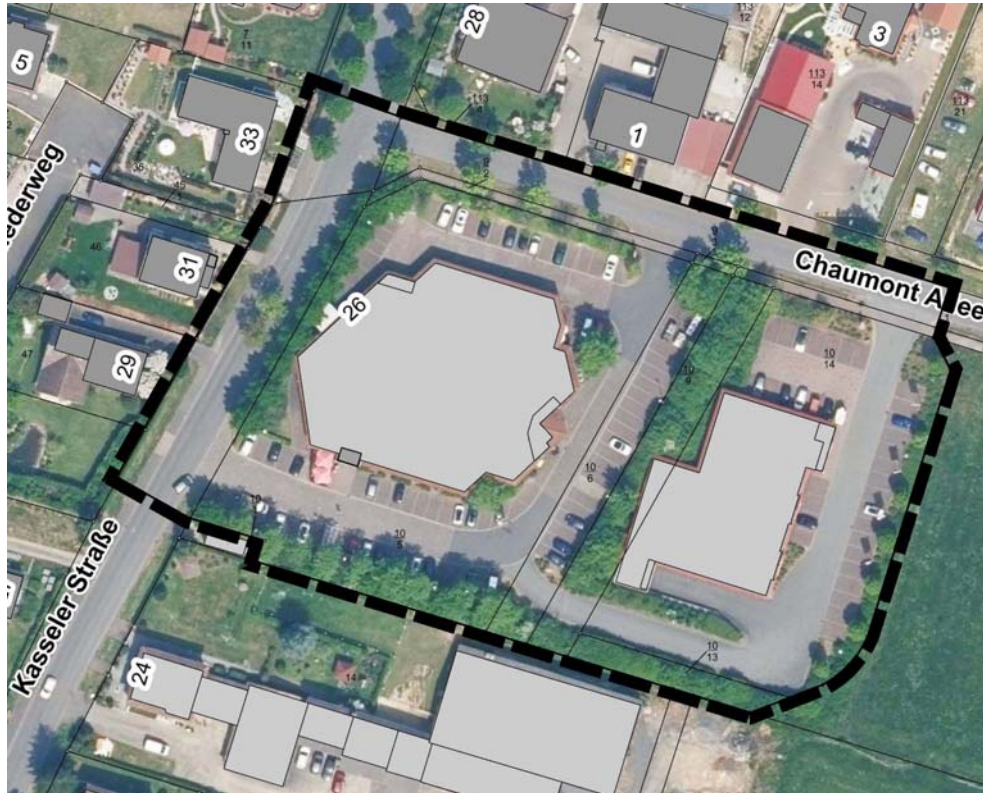
1.8.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen des Plangebietes sind entsprechend ihrer Nutzung für einen Lebensmittelmarkt und einen Getränkemarkt zu einem hohen Anteil bebaut

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

und befestigt. In den Randbereichen und westlich des Getränkemarktes befinden sich Pflanzstreifen mit Laubgehölzen. An der Kasseler Straße und der Chaumont Allee wachsen Straßenbäume.

■ Abbildung 4: Luftbild Plangebiet



1.8.4 Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Kasseler Straße, einer innerörtlichen Hauptstraße und im Norden von der Chaumont Allee erschlossen. Die Chaumont Allee ist ca. 80 m östlich des Plangebietes an die Bundesstraße 3 angebunden.

Für den Fußverkehr stehen im Plangebiet straßenbegleitende Gehwege zur Verfügung. Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf den Fahrbahnen geführt.

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV erschlossen. Die Bushaltestelle Kasseler Straße befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 50 m von dem nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

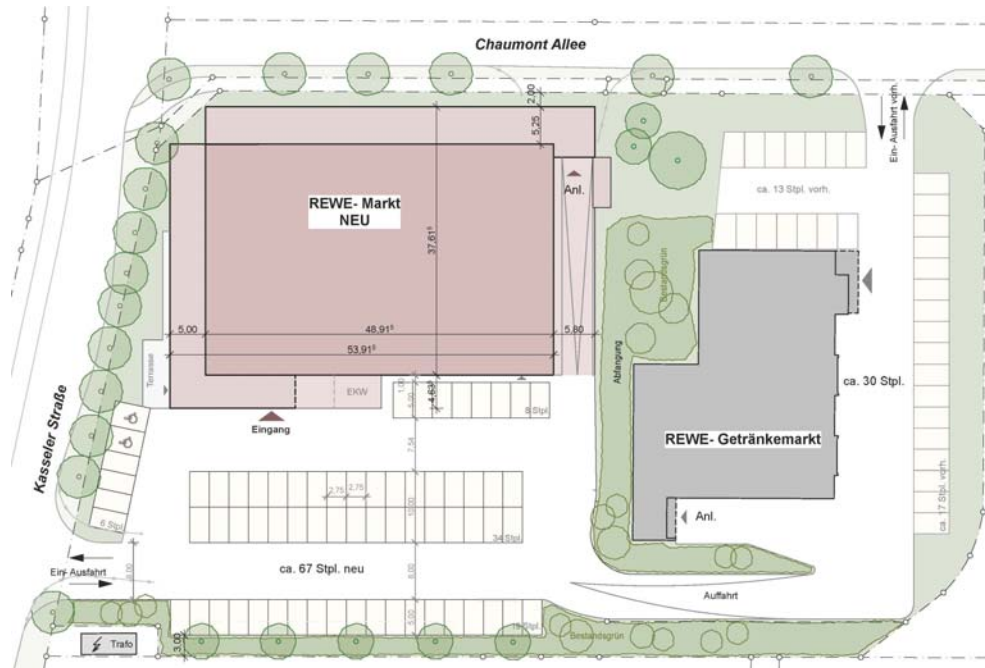
2 Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Planvorhaben

Der in dem Jahr 1997 eröffnete Rewe-Lebensmittelmarkt soll abgebrochen und an seinem derzeitigen Standort durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt einschließlich untergeordneter Betriebe des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiches in der Vorkassenzone um 250 m² auf 1.450 m² erweitert werden. Der Neubau soll dichter an der Chaumont Allee errichtet werden, der Parkplatz ist südlich des Gebäudes mit 67 Stellplätzen geplant.

Der bestehende Getränkemarkt wird mit seinem Parkplatz erhalten.

■ Abbildung 5: Lageplan Neubau Rewe-Lebensmittelmarkt, ohne Maßstab²



2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel festgesetzt. In dem Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel einschließlich untergeordneten Betrieben des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiches in der Vorkassen-

zone mit maximal 1.450 m² Verkaufsfläche zulässig. Das Kernsortiment Lebensmittel beinhaltet Wasch- und Putzmittel, Waren für die Körperpflege, Kosmetika und Drogeriewaren. Randsortimente des Non-Food-Bereiches dürfen 15% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Weiterhin ist ein Getränkemarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der geplante Abbruch und Neubau des Rewe-Lebensmittelmarktes an dem derzeitigen Standort stellt sich als ein Vorhaben der Innenentwicklung i. S. der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) dar, wodurch eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anhand der beispielhaften Aufzählung in dem § 11 (3) BauNVO beurteilt.

Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Von dem Planvorhaben gehen Immissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr, das Be- und Entladen sowie ggf. durch haustechnische Anlagen (Kühlaggregat) aus. Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 250 m² ermöglicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionsbelastung gegenüber des bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes nicht oder nur unerheblich erhöhen wird. In dem Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist aufgrund der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes keine oder nur eine geringe Immissionsbelastung durch Verkehre des Planvorhabens zu erwarten. Die Anlieferung ist an der östlichen Gebäudeseite in der größtmöglichen Entfernung zu den Wohnnutzungen westlich des Plangebietes vorgesehen.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Bei der infrastrukturellen Ausstattung geht es um Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, den öffentlichen Personennahverkehr, den Bau neuer oder um bestehende Verkehrseinrichtungen sowie deren Ausbau.

Das Planvorhaben wird von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Kasseler Straße und der Chaumont Allee erschlossen, zwei bestehende Grundstückszufahrten von diesen Straßen werden weiterhin genutzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Neubau des bereits bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes handelt, werden mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche um 250 m² keine zusätzlichen Kfz-Verkehrsmengen in einem Umfang erwartet, die den Bau neuer oder größerer Verkehrsanlagen erforderlich machen würden.

Die nahe gelegene Bushaltestelle ermöglicht auch der nicht motorisierten Bevölkerung eine gute Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben können sich dadurch ergeben, dass durch deren Kaufkraftbindung anderen Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird.

Gemäß dem Gutachten³ zu den Auswirkungen der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche des Rewe-Lebensmittelmarktes können negative Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden. *„Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Rewe-Vorhaben in Bad Zwesten erreichen ... im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 4,6 % innerhalb des Einzugsgebiets. Die höchsten Auswirkungen sind mit rd. 4,9 % für den Ortskern Bad Zwesten ... zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Betriebs. Durch das Vorhaben wird das Nahversorgungsangebot im Grundzentrum Bad Zwesten weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.“*⁴

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Diese Auswirkungen betreffen die Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren und der Nebenzentren einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch ein Einzelhandelsgroßprojekt eine in der Innenstadt eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Neubau des bereits bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche um 250 m² handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den mit öffentlichen Mitteln (z.B. Stadtumbau in Hessen) umgebauten Ortskern zu erwarten. Von dem Planvorhaben sind keine Auswirkungen zu erwarten, die durch übermäßigen Kaufkraftabzug das Niveau und die Vielfalt des Einzelhandels in dem Ortskern absinken lassen bzw. es zu weiteren Leerständen von Geschäften kommen könnte (s.o.).

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Solche Auswirkungen kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs an überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche so-

3 Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Kasseler Straße in Bad Zwesten als Einzelhandelsstandort. Auswirkungsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben. Hamburg 2023

4 A.a.O., S. 34f

wie des Maßstabs der Baukörper sind solche Vorhaben oft nur schwer in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Höhe baulicher Anlagen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass auch aufgrund der innerörtlichen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Das Ortsbild wird durch die neuen baulichen Anlagen aufgewertet.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Solche Auswirkungen können beispielsweise eine Beeinträchtigung des Ökosystems sein, eine Versiegelung von Freiflächen mit Stellplätzen und eine Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude und Bauwerke. Vor allem sind auch Gesichtspunkte eines sparsamen Landverbrauchs zu beachten.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Neubau des bereits bestehenden Rewe-Lebensmittelmarktes mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche um 250 m² handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Das Grundstück ist bereits zu einem hohen Anteil bebaut und befestigt, die bestehenden baulichen Anlagen werden abgebrochen und das Grundstück neu bebaut.

Der geplante Abbruch und Neubau des Lebensmittelmarktes an dem derzeitigen Standort ist i. S. des § 1a BauGB als sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu werten. Durch die Pflanzfestsetzungen bleibt die Vegetationsausstattung in dem Pangebiet teilweise erhalten. Der Neubau des Lebensmittelmarktes wird durch die gut gedämmte Gebäudehülle und die neue Haustechnik energetisch optimiert und weniger CO₂ verursachen. Damit kann durch das Planvorhaben eine Verbesserung des Umweltzustands erreicht werden, negative Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

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 Nutzung der Sonnenenergie

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 200 m² sind die statischen Voraussetzungen für eine aktive Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach vorzusehen. Damit soll die Möglichkeit einer Nutzung der Dachflächen größerer baulicher Anlagen für die Sonnenenergienutzung in dem Plangebiet geschaffen werden. Die Festsetzung greift erst für bauliche Anlagen ab einer Grundfläche von mehr als 200 m², damit Nebengebäude von dieser Festsetzung ausgenommen sind.

Die Festsetzung stellt einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende dar, durch den Ausbau erneuerbarer Energien werden die Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen und die CO₂-Emissionen reduziert. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien liegen gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im überragenden öffentlichen Interesse.

Die Häufung extremer Wetterlagen in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel auch eine Aufgabe der Städte und Gemeinden ist, der die Kommunen bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Mit der BauGB Novelle 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurde „... zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien ... insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.“⁵

Die Nutzung der Sonnenenergie z. B. mit Photovoltaik-Anlagen rentiert sich über einen mittelfristigen Zeitraum, so dass trotz anfänglichen höheren Investitionskosten mittelfristig Gewinne erwirtschaftet werden. Der erzeugte Strom kann in das Netz eingespeist und / oder zur Eigennutzung verwendet werden. Den anfänglichen Investitionen in den Bau von Anlagen zur Sonnenenergienutzung steht der Nutzen zum Klimaschutz und zur Energiewende gegenüber, denen in der Abwägung Vorrang gegeben wird.

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

2.5.1 Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung sollte zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Insekten auf das notwendige Maß begrenzt werden. Beleuchtungsanlagen sind in in-

5 Bundestagsdrucksache 17/6076 vom 06.06.2011

sektenschonender Bauweise mit geschlossenen Leuchtkörpern herzustellen und mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum auszustatten. Die einschlägigen Empfehlungen und Hinweise in der Broschüre „Nachhaltige Außenbeleuchtung“⁶ des Landes Hessen und von Naturschutzorganisationen sind zu beachten.

2.5.2 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.

2.6 Erhaltung von Bäumen

Die in dem Plangebiet wachsenden Straßenbäume an der Kasseler Straße und der Chaumont Allee sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Neupflanzungen der gleichen Art als Hochstamm zu ersetzen.

Die Straßenbäume verbessern das Ortsbild und haben Bedeutung für den Umwelt- und Artenschutz. Die Bäume speichern CO₂ und verbessern das Mikroklima, was an heißen Sommertagen durch Luftkühlung spürbar ist.

2.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölzpflanzungen in den Randbereichen / westlich des Getränkemarktes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall ihres Absterbens sind sie durch Laubgehölze der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Die Gehölzpflanzungen wurden aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen und dienen der Randeingrünung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden sinngemäß in die 10. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

6 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg): Nachhaltige Außenbeleuchtung. Wiesbaden, o.J.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

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 dürfen freistehende Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Fassaden und auf dem Dach 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.

2.9 Naturschutzrechtliche Belange

2.9.1 Rechtliche Grundlagen

Die 10. 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 § 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.

2.9.2 Umweltauswirkungen

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der Gehölzstrukturen in den Randbereichen / westlich des Getränkemarktes und den Grün- und Baumstreifen an der Kasseler Straße und der Chaumont Allee weitgehend bebaut und befestigt.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Siegen“ wird lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 250 m² auf 1.450 m² planungsrechtlich ermöglicht. Die Größen der festgesetzten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen werden nur geringfügig geändert. Die Gehölzstrukturen und die Straßenbäume sind weitgehend zu erhalten.

Somit werden mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässig sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Neubau des Lebensmittelmarktes wird durch die gut gedämmte Gebäudehülle und die neue Haustechnik energetisch optimiert und weniger CO₂ verursachen.

2.9.3 Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend bebaute und befestigte Fläche dar. Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereichen / westlich des Getränkemarktes und an der Kasseler Straße und der Chaumont Allee können Artengruppen der Siedlungsflächen als Lebensraumbestandteil dienen.

Entsprechend den Vegetationsstrukturen des Plangebietes ist überwiegend von einem Vogelvorkommen der typischen Stadtlebensgemeinschaft auszugehen, die wenig stöempfindlich sind. Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand wurden bei den Ortsbegehungen im Frühjahr 2023 nicht gefunden.

Im Rahmen des Neubaus des Lebensmittelmarktes sind die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend zu erhalten, die Straßenbäume sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geringe Größe der Vegetationsflächen des Plangebietes einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen ausschließt. Mit der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 250 m² auf 1.450 m² planungsrechtlich ermöglicht, von der keine Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten sind. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind daher nicht erkennbar.

2.10 Ver- und Entsorgung

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

2.11 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.

2.12 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²
1.	Sondergebiet	9.515 m ²
2.	Straßenverkehrsflächen	2.435 m ²
	Gesamt	11.950 m ²

3 Anlagen

Anlage 1: Auswirkungenanalyse

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und
Kommunalberatung mbH, Hamburg 2023