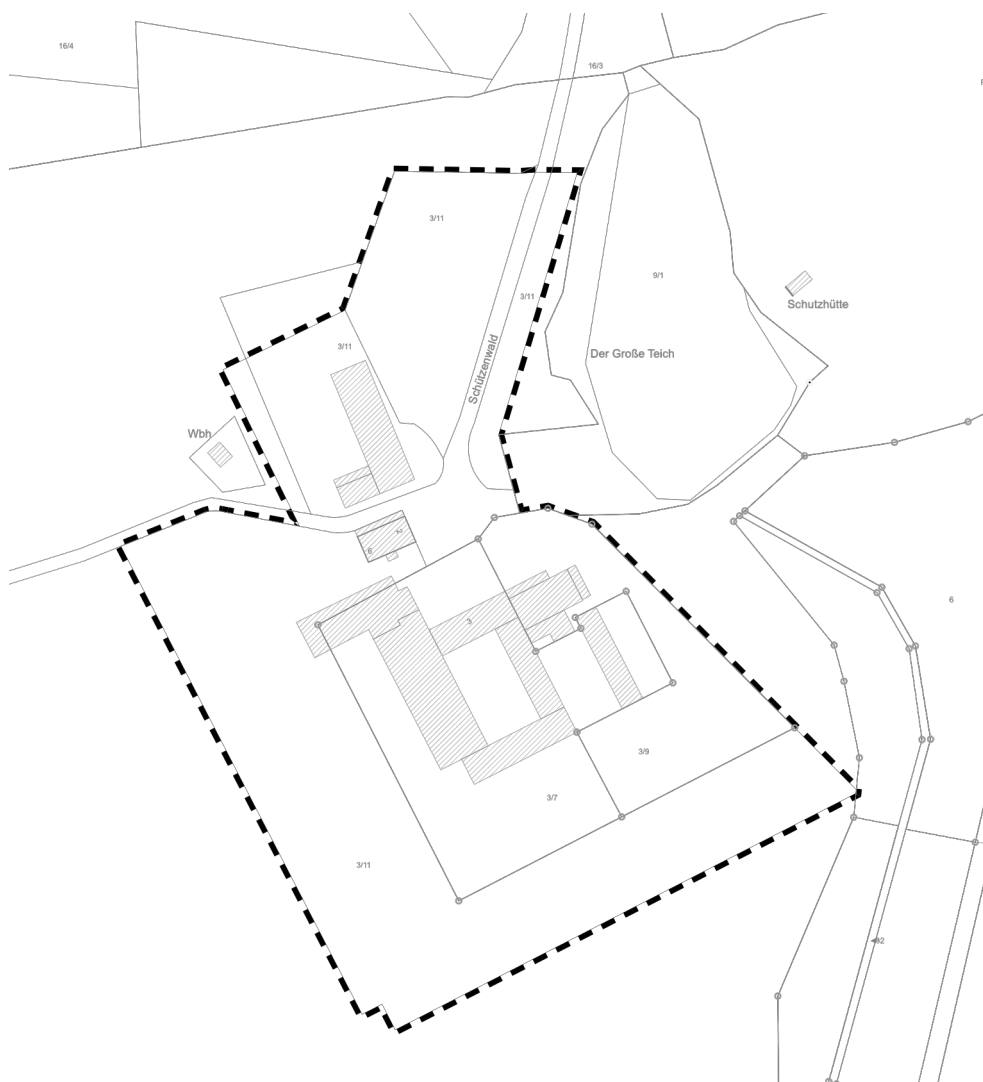


Bebauungsplan der Stadt Schwalmstadt Nr. 40 „Schützenwald“ in Ziegenhain

Begründung - Entwurf -

Stand: 04. September 2026



Bebauungsplan der Stadt Schwalmstadt Nr. 40 „Schützenwald“ in Ziegenhain

Begründung
- Entwurf-

Stand: 04. September 2026

Auftraggeberin:



Stadtverwaltung Schwalmstadt
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt

Bearbeitung:



Michael Linker
Sebastian Obstfeld
Luisa Billmeyer

Inhalt

1	Planungsanlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	5
1.1	Aufstellungsverfahren	6
1.2	Planungsalternativen	7
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2	Lage und Größe des Geltungsbereichs	8
3	Planungsrechtliche Situation	10
3.1	Räumliche Lage und Erschließung	10
3.2	Übergeordnete Planungen	11
3.2.1	Regionalplan Nordhessen	11
3.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.2.3	Landschaftsrahmenplan	13
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
3.4	Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	13
3.5	Zusammenfassung der Ausgangssituation	13
3.6	Planungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung	14
4	Inhalte des Bebauungsplans	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	17
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	18
4.5	Nebenanlagen und Stellplätze	19
4.6	Grünfestsetzungen	19
4.6.1	Zu erhaltende Bäume	20
4.6.2	Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	20
4.6.3	Private Grünfläche „Randeingrünung“	21
4.6.4	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
4.7	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
4.7.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	21
4.7.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	22
4.8	Solarenergie	23
4.9	Örtliche Bauvorschrift	24
4.9.1	Werbeanlagen und insektenfreundliche Beleuchtung	24
4.10	Hinweise	24
5	Umweltbericht zum Bebauungsplan	25
5.1	Inhalt und Ziele	25
5.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	26
5.3	Beschreibung der Festsetzungen der Planung	26
5.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich	26
5.4.1	Boden und Wasserhaushalt	26
5.4.2	Klima	28
5.4.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5.4.4	Bevölkerung, Wohnen, Erholung	29
5.4.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	29

5.4.6	Landschaft	30
5.4.7	Tiere und Pflanzen	30
5.4.8	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	32
5.4.9	Festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen	34
5.4.10	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	35
5.4.11	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung	35
5.4.12	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	36
6	Gesamtabwägung	36
7	Technische Infrastruktur	40
8	Kosten	40
9	Bodenordnung	40

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

Im Schützenwald im Stadtteil Ziegenhain der Stadt Schwalmstadt befindet sich der Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik. Dieser Teil des früheren Kreiskrankenhauses wurde im Jahr 2006 an den Asklepios-Konzern veräußert und befindet sich inzwischen in privatem Eigentum. Die ursprüngliche Kliniknutzung wurde aufgegeben. In der Folge bestanden unterschiedliche Teil- und Zwischennutzungen einzelner Gebäudebereiche, unter anderem im medizinischen und sozialen Bereich. Der Gebäudekomplex wird damit bereits seit längerer Zeit nicht mehr entsprechend seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als Klinik genutzt. Vorhandene genehmigte Nutzungen und sonstige fortwirkende Rechtspositionen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht aufgehoben und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Der neue Eigentümer verfolgt konkrete Überlegungen zu einer Nachnutzung des Areals. Da bislang kein Bebauungsplan bestand, besteht ein erhebliches planerisches Erfordernis, die zukünftige Entwicklung bauleitplanerisch zu steuern. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich dabei nicht erst aus dem Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes. Vielmehr besteht aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung, der Größe und baulichen Vorprägung des Gebäudekomplexes, der unterschiedlichen in Betracht kommenden Nachnutzungen sowie der isolierten Lage im Außenbereich ein Bedarf für eine vorausschauende städtebauliche Steuerung. Die bisherige Beurteilung einzelner Nutzungen auf Grundlage des jeweils geltenden Planungsrechts und bestehender Genehmigungen bietet keine dauerhaft tragfähige städtebauliche Gesamtkonzeption für den Standort. Mit dem Bebauungsplan soll daher verbindlich bestimmt werden, welche Nutzungen künftig standortverträglich sind, in welchem räumlichen Umfang eine bauliche Entwicklung stattfinden kann und welche Grün-, Wald- und Freiraumstrukturen dauerhaft von einer weiteren baulichen Inanspruchnahme freizuhalten sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der tatsächlichen Situation und ist obsolet. Für die Flächen des Schützenvereins und des zugehörigen Parkplatzes ist ebenfalls eine Anpassung erforderlich. Die Stadt Schwalmstadt strebt daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an, mit dem Ziel, die betroffenen Bereiche künftig als Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf darzustellen.

Die städtebauliche Intention des neuen Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ ist die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf, um eine geordnete Entwicklung des Bestandes zu ermöglichen. Angesichts der besonderen Lage im Außenbereich und der vollständigen Umfassung durch den Schützenwald, ein wertvolles Wald- und Erholungsgebiet, ist eine sensible Festsetzung der zulässigen Nutzungen erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht und nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium kommen insbesondere folgende Nutzungen in Betracht:

- Sicherung der bestehenden Vereinsnutzungen,
- medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen,
- Schulungs- oder Ausbildungseinrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit,
- kulturelle oder schulische Einrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung,
- Büro- oder Lagerflächen,

- kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug,
- Hausmeister- oder Eigentümerwohnung.

Eine dauerhafte Wohnnutzung wird ausdrücklich ausgeschlossen, da diese den Vorgaben des § 35 BauGB widerspricht und nach Einschätzung der Regionalplanung eine unzulässige Verfestigung eines Siedlungssplitters im Außenbereich darstellen würde.

Ziel ist es, die vorhandene Bausubstanz einer zeitgemäßen und standortgerechten Nutzung zuzuführen und gleichzeitig unerwünschte siedlungsstrukturelle Entwicklungen im Außenbereich auszuschließen. Die Wiedernutzbarmachung eines bereits baulich vorgeprägten und weitgehend versiegelten Standortes trägt dabei dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen soll hierdurch soweit wie möglich vermieden werden.

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für eine geordnete und standortverträgliche Weiterentwicklung des Plangebiets schaffen. Im Vorfeld und während des Planverfahrens wurden unterschiedliche Nutzungsperspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort erörtert. Diese Abstimmungen nehmen das Ergebnis des Bauleitplanverfahrens nicht vorweg. Maßgeblich für die abschließende planerische Entscheidung ist die sachgerechte Abwägung der im Verfahren ermittelten öffentlichen und privaten Belange durch die Stadtverordnetenversammlung. Der Bebauungsplan eröffnet innerhalb der festgesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen zugleich angemessene Handlungsspielräume für die konkrete spätere Nutzung und Umsetzung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Aufgrund der besonderen Außenbereichslage sowie der mit der Planung verbundenen umweltbezogenen Belange wird der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplans integriert. Dabei wird berücksichtigt, dass der Standort bereits in erheblichem Umfang baulich und durch Erschließungs- und Stellplatzflächen vorgeprägt ist und die Planung im Wesentlichen auf die Sicherung und standortverträgliche Nachnutzung des Bestandes ausgerichtet ist.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 12.01.2026 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die Flächennutzungsplanänderung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

1.2 Planungsalternativen

Gegenstand des Bebauungsplans ist die geordnete Nachnutzung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und erheblich baulich vorgeprägten Standortes. Da sich das Planungsziel ausdrücklich auf den vorhandenen Gebäudekomplex und die bestehenden Nutzungsstrukturen im Schützenwald bezieht, kommen räumliche Standortalternativen für die Erreichung dieses konkreten Planungsziels nicht in Betracht. Gleichwohl wurden unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort in die planerische Abwägung eingestellt.

Als grundsätzliche Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation zu betrachten. In diesem Fall wären zukünftige Vorhaben weiterhin auf Grundlage des jeweils geltenden Planungsrechts sowie bestehender Genehmigungen zu beurteilen. Eine abgestimmte städtebauliche Gesamtkonzeption hinsichtlich der künftig zulässigen Nutzungen, der räumlichen Begrenzung baulicher Entwicklungen sowie des dauerhaften Schutzes der angrenzenden Grün- und Waldstrukturen würde hierdurch jedoch nicht geschaffen.

Weiterhin wurde eine Rückführung des Standortes in eine land- oder forstwirtschaftlich geprägte Nutzung betrachtet. Aufgrund des vorhandenen großmaßstäblichen Gebäudebestandes, der bestehenden Erschließung und des erheblichen Versiegelungsgrades würde eine solche Entwicklung die vorhandenen baulichen Strukturen nicht sinnvoll einbeziehen und keine tragfähige Perspektive für deren weitere Nutzung bieten. Aus städtebaulicher und ressourcenbezogener Sicht wird daher der Wiedernutzung der vorhandenen baulichen Substanz der Vorrang eingeräumt.

Auch eine überwiegend freizeit- und erholungsbezogene Entwicklung des Standortes wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im weiteren Umfeld betrachtet. Der Schützenwald, der Große Teich sowie vorhandene gastronomische, sportliche und sonstige freizeitbezogene Nutzungen prägen das räumliche Umfeld und dessen Erholungsfunktion. Für den großmaßstäblichen Gebäudebestand der ehemaligen Klinik verfolgt die Stadt jedoch ein eigenständiges Nutzungskonzept. Eine überwiegend auf Erholung, Freizeit oder Beherbergung ausgerichtete Gebietsentwicklung würde weder an die institutionelle Vorprägung des Gebäudekomplexes anknüpfen noch die von der Stadt angestrebte Nachnutzung durch

Bildungs-, Gesundheits-, Sozial- und damit vereinbare ergänzende Nutzungen in gleicher Weise ermöglichen.

Als vorzugswürdige Planungsalternative wird daher eine kontrollierte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes mit einem ausreichend breiten, jedoch standortbezogenen Nutzungsspektrum verfolgt. Hierdurch können vorhandene Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsanlagen weitergenutzt, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen begrenzt und zugleich die besondere Außenbereichslage sowie die angrenzenden Wald- und Naturflächen berücksichtigt werden. Die gewählte Planung verbindet damit die Interessen an einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung mit den städtebaulichen Anforderungen an eine Begrenzung weiterer siedlungsstruktureller Entwicklungen im Außenbereich.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

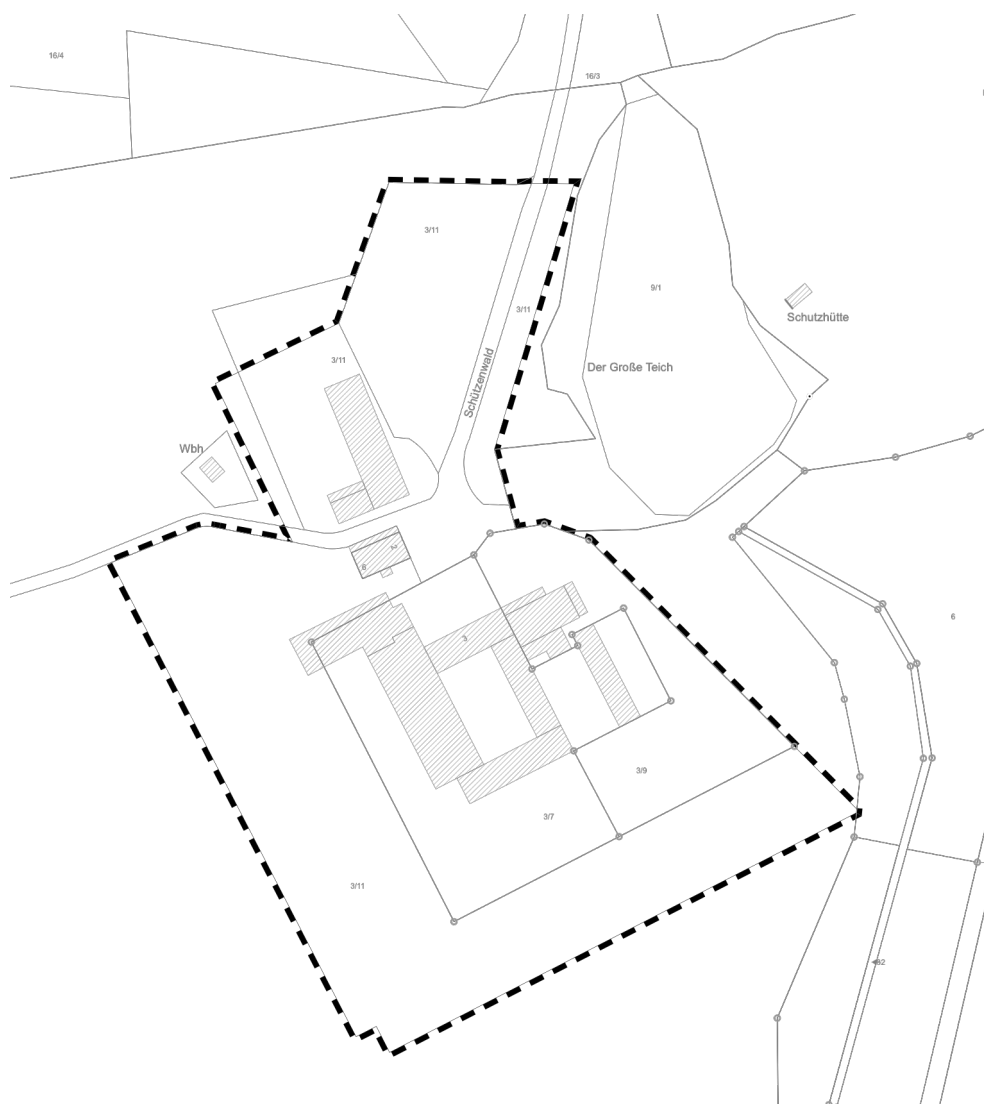


Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald Ziegenhain“, 2025 (Quelle: eigene Darstellung)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 22.740 m² liegt im Stadtteil Ziegenhain in der Gemarkung Ziegenhain, Flur 16. Im Laufe des Verfahrens wird sich der Geltungsbereich ggf. noch ändern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch forstwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 3/11),
- im Osten durch forstwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 3/11) und landwirtschaftliche Flächen mit Teichanlage (Flst.-Nr. 9/1),
- im Süden durch forstwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 3/11),
- im Westen durch forstwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 3/11)

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Ziegenhain, 3/7 und 3/9 (landwirtschaftliche Fläche) sowie teilweise das Flurstück 3/11.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an dem konkreten städtebaulichen Steuerungserfordernis. Einbezogen werden der Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik, die bestehenden Vereins- und Schießsportnutzungen, die zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzbereiche sowie diejenigen unmittelbar angrenzenden Grün-, Wald- und Randbereiche, deren planungsrechtliche Sicherung für eine geordnete Entwicklung des Standortes erforderlich ist.

Die im weiteren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Anlagen, insbesondere die Ziegelhütte, weitere freizeit- und erholungsbezogene Nutzungen, der Große Teich sowie die umgebenden Wald- und Wegeflächen, stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, begründen jedoch kein eigenständiges städtebauliches Erfordernis für ihre Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan. Diese Nutzungen und Strukturen werden als Bestandteil des städtebaulichen Umfeldes bei der Planung und Abwägung berücksichtigt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf den gesamten, teilweise als „Außenbereichsinsel“ bezeichneten Landschafts- und Nutzungszusammenhang ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus dem offiziellen Liegenschaftskataster, ausgelesen 2024.

Von Seiten der Stadt Schwalmstadt sowie des zuständigen HessenForst wird eine Veräußerung der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen an den privaten Vorhabenträger grundsätzlich begrüßt. Im Zusammenhang mit einer möglichen privatrechtlichen Übertragung angrenzender Waldflächen wurde ein Schutz- und Bewirtschaftungsstreifen von etwa 50 m erörtert. Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplans und nicht um einen verbindlichen bauplanungsrechtlichen Waldabstand. Die forst-, bauordnungs- und verkehrssicherungsrechtlichen Anforderungen bleiben unberührt; die Bewirtschaftung und Kontrolle erfolgen weiterhin im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht des zuständigen Forstamtes. Hintergrund der angestrebten Flächenübertragung ist die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht entlang der bebauten Bereiche auf den privaten Eigentümer. Mit der Veräußerung ist ausdrücklich keine Rodung oder Inanspruchnahme der Waldflächen verbunden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Ziegenhains in einem Waldgebiet. Der Ortsrand ist ca. 1 km Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt. Erschlossen wird das Gebiet von der westlich angrenzenden „Krankenhausstraße“, die über die im Süden liegende Landstraße B 254 erreicht werden kann. Die B 254 verläuft westlich am Waldrand des Forstwirtschaftsgebiets, in dem das Planungsgebiet liegt und grenzt auf der anderen Seite an weitläufige landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Planungsgebiets stößt die „Krankenhausstraße“ auf die Straße „Schützenwald“, welche das Planungsgebiet nördlich an die Landstraße B 254 anbindet. Das Planungsgebiet ist fast komplett von Waldflächen umgeben. Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Teichanlage „Der große Teich“. In räumlicher Nähe befindet sich ca. 100 Meter weiter nördlich an der Straße „Schützenwald“ die Restaurant- und Eventlocation „Ziegelhütte“. Ungefähr 400 Meter südlich befindet sich das Gelände des Asklepios Klinikums. Östlich erstreckt sich der Schützenwald, der südlich an weitere landwirtschaftliche Flächen grenzt und keine weiteren Bebauungen aufweist.

Das weitere Umfeld des Plangebiets weist trotz der überwiegenden Prägung durch Wald- und Freiflächen unterschiedliche punktuelle Nutzungen auf. Neben der ehemaligen Klinik- und der bestehenden Vereins- und Schießsportnutzung sind insbesondere freizeit- und erholungsbezogene Wege- und Grünstrukturen sowie die nördlich gelegene gastronomische und Veranstaltungsnutzung von Bedeutung. Diese Nutzungen prägen gemeinsam mit dem Großen Teich und dem umgebenden Schützenwald den besonderen Charakter des Standortumfeldes. Sie werden bei der Beurteilung der Verträglichkeit der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt, ohne dass hieraus die Notwendigkeit einer einheitlichen planungsrechtlichen Gebietsausweisung für den gesamten räumlichen Zusammenhang folgt.



Abbildung 2: Lageplan mit Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2026 (Quelle: Geoportal Hessen)

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (beige) dargestellt. Es ist umgeben von Forstflächen, die als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (grün) ausgewiesen sind.

Die geplante bauliche Neuentwicklung des Plangebiets als Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche weichen von den Darstellungen des Regionalplanes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ab. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der im Bestand bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kann von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft (weiße Flächen) und im südlichen Teil für das Gemeinwohl (rosa Fläche) dargestellt. Nördlich angrenzend hierzu befinden sich, den Teich miteinschließend, Landwirtschaftliche Flächen. Ansonsten grenzen an das Planungsgebiet Waldflächen (grüne Flächen). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Über die Krankenhausstraße und die Straße ‚Schützenwald‘ besteht in nördlicher Richtung eine Anbindung an die B 254. Seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen Erschließung vorgetragen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 1/30 erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt 2006 mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2024 (Quelle: Stadt Schwalmstadt)

3.2.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan ist die Planungsfläche bei der Strukturvielfalt der Raumtypen mit ‚hoher Vielfalt‘ (orange) und als ‚Forst, Laubwald vorherrschend‘ (FL) eingestuft. Nördlich daran anknüpfend folgt die gleiche Kategorie. Südlich hingegen knüpft an das Plangebiet eine Fläche mit ‚mittlerer Vielfalt‘ (gelb) als ‚mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum‘ (A) an.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans liegt die Planungsfläche in einem Raum ohne besondere Merkmale. Östlich daran anknüpfend folgt ein Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung (lila).

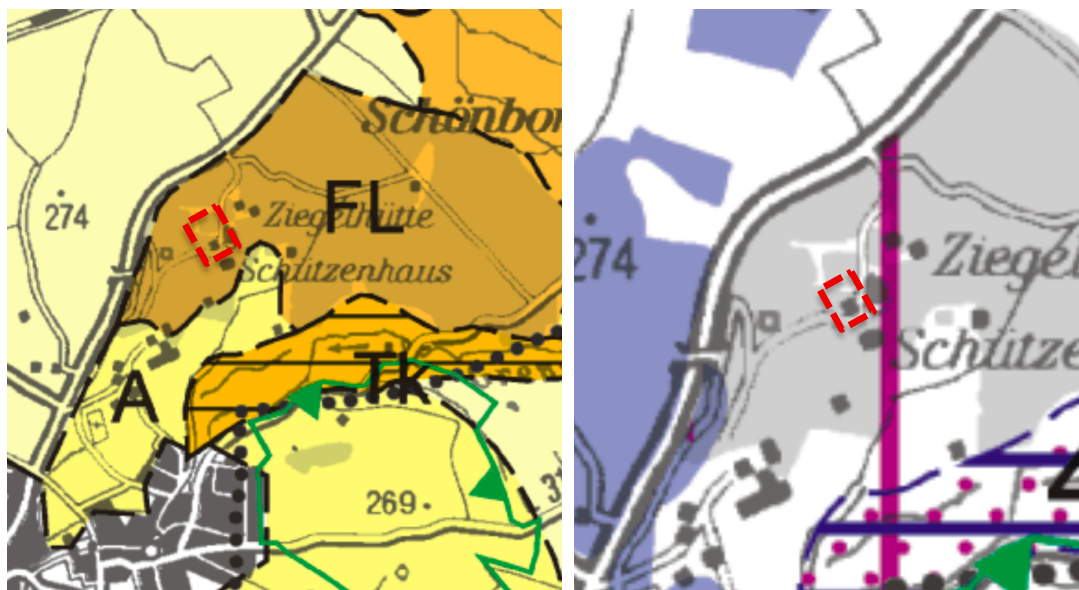


Abbildung 5: Bestands- & Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000, ohne Maßstab (Quelle: LRP Nord-Hessen)

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne. In räumlicher Nähe zum Plangebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Es gelten die in Schwalmstadt gültigen Satzungen.

Südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 400 m liegt ein Wasserschutzgebiet Zone I. Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone IIIB.

3.5 Zusammenfassung der Ausgangssituation

Das Plangebiet bildet eine baulich und infrastrukturell erheblich vorgeprägte Außenbereichsinsel innerhalb des Schützenwaldes. Prägend sind der großmaßstäbliche Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik, die bestehenden Vereins- und Schießsportnutzungen, die vorhandenen Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie die das Gebiet umgebenden Wald-,

Gehölz- und Grünstrukturen.

Die ursprüngliche Klinik- bzw. Nachsorgenutzung wurde aufgegeben. In der Folge bestanden unterschiedliche Teil-, Zwischen- und Nachnutzungen, ohne dass hieraus eine dauerhaft tragfähige städtebauliche Entwicklungsperspektive für den Gesamtstandort entstanden ist.

Aufgrund der isolierten Lage im Außenbereich, der regionalplanerischen Rahmenbedingungen und der unmittelbaren Einbettung in den Wald ist der Standort nicht für eine allgemeine Siedlungsentwicklung geeignet. Insbesondere sollen eine eigenständige dauerhafte Wohnnutzung, eine allgemeine gewerbliche Entwicklung sowie eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Grün- und Waldflächen vermieden werden. Gleichzeitig bestehen erhebliche private und öffentliche Interessen an der langfristigen Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und an der Sicherung der bestehenden Vereinsnutzungen.

Hieraus ergibt sich das planerische Erfordernis, einen hinreichend flexiblen, zugleich aber standortbezogen begrenzten Nutzungsrahmen festzusetzen, die bauliche Entwicklung auf die vorhandenen und bereits geprägten Bereiche zu konzentrieren sowie die umgebenden Grün-, Saum- und Waldstrukturen dauerhaft zu sichern.

3.6 Planungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) beruht auf der Notwendigkeit der Nachnutzung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes bei gleichzeitiger Begrenzung zusätzlicher baulicher Entwicklungen. Der Standort soll nicht zu einem allgemeinen Wohn-, Gewerbe- oder Freizeitstandort weiterentwickelt werden. Vorgesehen ist vielmehr ein eigenständiger, auf Bildung, Gesundheit und soziale Nutzungen ausgerichteter Nutzungsschwerpunkt, der an die institutionelle Vorprägung des ehemaligen Klinikstandortes anknüpft.

Die für den Gebäudekomplex eröffnete Nutzungsbreite soll eine langfristig tragfähige Nachnutzung ermöglichen, ohne den besonderen Standortcharakter grundlegend zu verändern. Ergänzende Verwaltungs-, Büro-, Archiv-, Lager- und Technikflächen sowie kleinere nicht störende gewerbliche Nutzungen bleiben deshalb auf einen funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen angewiesen. Wohnheim- und Internatsunterkünfte werden nur zugelassen, soweit sie zeitlich und funktional einer im Sondergebiet zulässigen Einrichtung zugeordnet sind. Eine hiervon unabhängige dauerhafte Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

Die künftige bauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit als Bestandsentwicklung erfolgen und ist daher im Wesentlichen auf den bestehenden Gebäudekomplex und die bereits baulich oder infrastrukturell geprägten Grundstücksteile konzentriert. Die Baugrenzen erfassen den maßgeblichen Gebäudebestand und eröffnen begrenzte Spielräume für funktionale, energetische und technische Anpassungen. Eine weitergehende Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Grün-, Saum- und Waldflächen ist nicht Bestandteil des Planungskonzeptes.

Die bestehenden Vereins- und Schießsportnutzungen werden innerhalb ihres funktionalen und räumlichen Bestandes planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Stellplatz- und Erschließungsanlagen werden geordnet und, soweit erforderlich, den zulässigen Nutzungen zugeordnet. Zusätzliche Versiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die dauerhafte Sicherung der vorhandenen Wald-, Gehölz-, Baum- und Saumstrukturen. Diese übernehmen Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, die landschaftliche Einbindung, den Wasserhaushalt und das örtliche Klima und bilden zugleich die räumliche Grenze der baulichen Entwicklung.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die sowohl den Bestand sichern als auch eine städtebaulich und landschaftsökologisch verträgliche Nachnutzung der ehemaligen Klinikgebäude ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Lage als Außenbereichsinsellage im Schützenwald sowie der planungsrechtlichen Restriktionen nach § 35 BauGB beschränkt sich die Bauleitplanung auf Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse, insbesondere sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Zwecken, dienen und damit eine städtebaulich tragfähige Rechtfertigung erhalten. Dauerhafte Wohnnutzungen, die eine Verfestigung der Splittersiedlung zur Folge hätten, sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das bestehende Schützenhaus mit zugehörigen Funktionsbereichen im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ planungsrechtlich gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die traditionsreiche Nutzung durch den örtlichen Schützenverein sowie andere eingetragene Vereine dauerhaft abgesichert bleibt und bauliche Anlagen sowie Einrichtungen zur Durchführung von Veranstaltungen, geselligen Zusammenkünften oder sportlichen Aktivitäten rechtlich eindeutig zugeordnet werden können. Die Festsetzung dient zugleich der Klarstellung, dass die Fläche auch künftig ausschließlich gemeinnützigen, kulturellen und gemeinschaftlichen Zwecken vorbehalten bleibt.

Sonstiges Sondergebiet „Bildung, Gesundheit und Soziales“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das ehemalige Klinikgelände wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ festgesetzt. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines Standortes für gesundheitliche, soziale, schulische, kulturelle und verwaltungsbezogene Nutzungen sowie berufliche Aus-, Fort- und Weiterbildung. Damit soll eine Folgenutzung ermöglicht werden, die an die bisherige Eigenart des Ortes anknüpft und zugleich eine geordnete Weiterentwicklung des Bestandes im Außenbereich sicherstellt.

Zulässig sind ausschließlich bauliche und sonstige Anlagen, die in einem funktionalen und organisatorischen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen. Hierzu zählen insbesondere medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen, Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen, Praxis- und Seminarräume, Büroräume, begleitende Verwaltungs- und Technikflächen sowie notwendige Lager- und Archivbereiche. Darüber hinaus können kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, soweit diese einen Funktionsbezug zu den im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen aufweisen. Ergänzend wird die Möglichkeit eingeräumt, wohnähnliche Nutzungen in Form von Wohnheimen bzw. Internatsunterkünften für Auszubildende, Schulungsteilnehmende oder vergleichbare Nutzer:innengruppen zu realisieren, soweit diese in einem unmittelbaren Bezug zu den im

Sondergebiet zulässigen Einrichtungen stehen. Ebenso können gemeinschaftliche Einrichtungen und Sozialräume zur Versorgung der Nutzer:innengruppen sowie eine Hausmeister- oder Eigentümerwohnung zugelassen werden, soweit diese dem Betrieb und der Organisation der zulässigen Nutzungen dient.

Eine darüberhinausgehende Wohnnutzung, die sich von der Zweckbestimmung des Sondergebiets abkoppeln würde, ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig. Dauerhaftes Wohnen, mit Ausnahme der Hausmeister- oder Eigentümerwohnung, wird ausgeschlossen, um der Entstehung einer siedlungsstrukturell nicht integrierbaren Wohnnutzung im Außenbereich vorzubeugen und eine unzulässige Verfestigung eines Siedlungssplitters zu vermeiden.

Die gewählte Zweckbestimmung trägt zugleich dem Interesse des Grundstückseigentümers an einer wirtschaftlich tragfähigen und hinreichend flexiblen Nachnutzung des großmaßstäblichen Gebäudebestandes Rechnung. Gegenüber einer Beschränkung auf nur eine einzelne Bildungs- oder Ausbildungsnutzung wird bewusst ein breiteres, jedoch weiterhin standortbezogenes Nutzungsspektrum eröffnet. Hierdurch soll vermieden werden, dass die langfristige Nutzbarkeit des vorhandenen Gebäudekomplexes von der Realisierung eines einzelnen konkreten Betreiber- oder Nutzungskonzeptes abhängig ist.

Die Öffnung des Nutzungsspektrums findet ihre Grenze dort, wo Nutzungen den besonderen Standortcharakter wesentlich verändern oder eine eigenständige siedlungsstrukturelle Entwicklung auslösen würden. Aus diesem Grund werden insbesondere allgemeines Dauerwohnen sowie eine allgemeine gewerbliche Entwicklung ohne Bezug zur Zweckbestimmung nicht zugelassen. Die Stadt gewichtet insoweit die Belange einer flexiblen Bestandsnachnutzung mit den öffentlichen Belangen der Außenbereichslage, der Vermeidung einer weiteren Siedlungsverfestigung und dem Schutz des umgebenden Wald- und Naturraumes.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird gegenüber einem vorwiegend der Erholung dienenden Sondergebiet gewählt, da die städtebauliche Zielsetzung für den ehemaligen Klinikkomplex nicht primär auf Freizeit-, Ferien-, Camping- oder sonstige Erholungsnutzungen ausgerichtet ist. Zwar weist das räumliche Umfeld aufgrund des Schützenwaldes, des Großen Teiches und weiterer vorhandener Nutzungen eine erhebliche Erholungsfunktion auf. Für den baulich und institutionell vorgeprägten Gebäudekomplex soll jedoch eine eigenständige, an Bildung, Gesundheit und sozialen bzw. damit vereinbaren institutionellen Nutzungen orientierte Entwicklung ermöglicht werden. Die Erholungsfunktion des Umfeldes wird durch die Begrenzung der baulichen Entwicklung und die Sicherung der Grün- und Waldstrukturen berücksichtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen der besonderen Lage des Plangebiets als inselartig geprägte Bebauung im Außenbereich Rechnung und dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist es, die bestehende bauliche Struktur im Grundsatz zu sichern, ohne zusätzliche städtebauliche Belastungen oder eine unangemessene

Nachverdichtung auszulösen. Damit wird der Charakter des Standortes als Sonderstandort für gemeinnützige und bildungsbezogene Nutzungen bewahrt, zugleich aber die rechtliche Grundlage für eine angemessene und funktional erforderliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz geschaffen.

4.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird in der Fläche für den Gemeinbedarf und für das Sonstige Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige GFZ wird in der Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,8 (bei einer eingeschossigen Bebauung) und für das Sonstige Sondergebiet mit 2,4 festgesetzt.

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan zeichnerisch durch entsprechende Planeinträge festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und gewährleisten, dass die bereits errichteten baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Festlegung von GRZ und GFZ wird zugleich sichergestellt, dass zukünftige Erweiterungen oder bauliche Anpassungen sich in einem verträglichen Rahmen vollziehen und den funktionalen Erfordernissen der vorgesehenen Nutzungen dienen, ohne die städtebauliche Einbindung in den umgebenden Schützenwald zu beeinträchtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der bestehenden Strukturen ist ausgeschlossen.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung und tragen zugleich dem sensiblen Standort im Außenbereich Rechnung. Durch die Definition der Baugrenzen wird die bauliche Nutzung auf die vorhandenen und hierfür geeigneten Flächen konzentriert, während die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen geschützt werden. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur, die Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Ausweitung sowie die Sicherung von Durchgrünung und Freiraumanteilen innerhalb des Plangebiets.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen legen die räumliche Ausdehnung der zulässigen Hauptnutzungen fest und orientieren sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung sowie der Innenhöfe zusätzlich eines leichten Puffers zur nachträglichen Gebäudeisolierung oder Gebäudeerweiterung. Damit wird eine klare bauliche Ordnung hergestellt, die zugleich eine verlässliche

Grundlage für künftige Nutzungen bietet. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur in einem eng begrenzten Umfang zugelassen, etwa durch Einfriedungen, Überdachungen von Außenwohnbereichen oder Vordächer bis zu maximal 1 m. Auf diese Weise wird einerseits den funktionalen Erfordernissen von Erschließung und Aufenthaltsqualität Rechnung getragen, andererseits wird eine maßvolle bauliche Entwicklung gewährleistet, die sich mit der besonderen Lage im Schützenwald verträgt. Trotz der Zulässigkeit zur Überschreitung von 1 m wird in den vorhandenen Naturraum nicht eingegriffen.

Bei der Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen werden neben dem Ziel einer Begrenzung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen auch die privaten Belange an einer langfristig funktionsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes berücksichtigt. Die Baugrenzen sollen daher einerseits die vorhandenen genehmigten Hauptgebäude vollständig erfassen und angemessene Spielräume für funktional oder energetisch erforderliche Anpassungen eröffnen. Andererseits soll verhindert werden, dass sich die bauliche Entwicklung unabhängig vom vorhandenen Gebäudekomplex weiter in die angrenzenden Grün-, Saum- und Waldbereiche ausdehnt. Die gewählte Begrenzung stellt damit einen Ausgleich zwischen der erforderlichen Nutzungsflexibilität des Bestandes und dem besonderen Schutzbedürfnis des Außenbereichsstandortes dar.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Hierdurch wird ein wirksamer Schutz der Freiräume gewährleistet, die für Belichtung, Belüftung, Durchgrünung und die Einbindung in den umgebenden Naturraum von Bedeutung sind. Zugleich wird der Entstehung einer unkontrollierten Verdichtung entgegengewirkt.

Ausnahmsweise sind innerhalb dieser Flächen bestimmte untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen zulässig, soweit sie der funktionalen Erschließung und Bewirtschaftung des Standortes dienen oder zur Ordnung des Betriebs notwendig sind. Hierzu zählen insbesondere Zugewegungen und Zufahrten einschließlich der erforderlichen Rampen-, Treppen- und Stützanlagen, blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, Terrassen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen auf hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen sowie die Überschreitungen der Baugrenzen in dem unter Nr. 4.1 beschriebenen Umfang.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Freiflächen im Plangebiet ihrer Funktion als Grün- und Erholungsbereiche gerecht werden, gleichzeitig aber die notwendige infrastrukturelle Ausstattung und die geordnete Nutzbarkeit des Areals gewährleistet bleiben.

4.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, können höchstens 15 Stellplätze für Wohnmobile zur vorübergehenden Übernachtung bereitgestellt werden. Die Regelung dient ausschließlich der zeitlich begrenzten Nutzung vorhandener Stellplatzkapazitäten. Saison- oder Dauercamping sowie die Aufstellung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte werden ausgeschlossen. Eine Erweiterung der vorhandenen versiegelten Stellplatzfläche ist hiermit nicht verbunden.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen dienen der städtebaulichen Ordnung und der funktionalen Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Grundsätzlich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sie in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang zu den Hauptnutzungen stehen und sich städtebaulich geordnet in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Eine unkontrollierte Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wird dadurch vermieden.

Die Zulässigkeit der bestehenden Schießanlagen als Nebenanlagen innerhalb der privaten Waldflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen, der Vereinsnutzung zugeordneten Bestandsanlagen. Aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs mit der Vereinsnutzung und ihrer bestehenden Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist diese Regelung städtebaulich gerechtfertigt. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung in den Waldflächen ist damit nicht verbunden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Damit wird insbesondere die bestehende Stellplatzanlage der Vereinsnutzung, die ursprünglich zum Klinikgelände gehört, planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung oder Ausdehnung dieser Stellplatzflächen über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen und soll aus städtebaulichen sowie naturräumlichen Gründen auch künftig ausgeschlossen bleiben. Ziel dieser Festsetzung ist es, einerseits den funktionalen Bedarf der Vereinsnutzung dauerhaft abzusichern und andererseits einer weiteren Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Mit dieser Regelung wird dem Grundsatz der sparsamen Bodennutzung Rechnung getragen, indem lediglich die vorhandenen Stellplatzkapazitäten bauplanungsrechtlich legitimiert und erhalten werden. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die mit der Vereinsnutzung sowie der Nutzungen im Sondergebiet verbundenen Erfordernisse an Stellplätzen gedeckt werden, ohne zusätzliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Waldbereiche und den sensiblen Außenbereich zu erzeugen.

4.6 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet ist vollständig vom Schützenwald umgeben und damit in eine ökologisch wertvolle Wald- und Naturfläche eingebettet. Aufgrund dieser besonderen Lage im Außenbereich kommt dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen eine herausragende Bedeutung zu. Oberste städtebauliche und naturschutzfachliche Zielsetzung ist es daher, sämtliche vorhandenen Gehölzbestände, Baumgruppen, Grünsäume und landschaftsprägenden Strukturen zu bewahren und planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch wird sowohl die Einbindung der vorhandenen Bebauung in den Naturraum als auch die Pufferfunktion gegenüber dem angrenzenden Wald gestärkt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen und Erhaltungsbereiche leiten sich unmittelbar aus den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung ab. Im Bestandsplan sind insbesondere großflächige Laubwaldbestände, Saumstrukturen mit Hecken und Gebüsch sowie einzelne landschaftsprägende Bäume dokumentiert, die das Areal umschließen und in Teilen bis in die bebaute Fläche hineinreichen. Diese vorhandenen Vegetationsstrukturen bilden die

naturräumliche Rahmung des Plangebiets und sichern dessen Einbindung in das umgebende Vorranggebiet Wald.

Der Zielzustandsplan verdeutlicht, dass sämtliche Grünstrukturen – einschließlich der Waldränder, Säume und Einzelbäume – erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen (Parkanlage), privater Grünflächen (Randeingrünung) sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird sichergestellt, dass die ökologischen und gestalterischen Qualitäten des Standortes nicht nur bewahrt, sondern langfristig stabilisiert werden.

Die Verknüpfung der zeichnerischen Festsetzungen mit der Biotoptypenkartierung – siehe hierzu Anlage I und Anlage II zur Begründung unterstreicht, dass die oberste Priorität auf dem Erhalt sämtlicher Grünstrukturen liegt. Dies umfasst sowohl den Schutz landschaftsprägender Einzelbäume als auch die Sicherung der Saum- und Randvegetation, die ökologisch wertvolle Übergangszonen zwischen Siedlungsinsel und Wald darstellen. Damit wird das Plangebiet nicht nur funktional, sondern auch landschaftsökologisch in den Naturraum integriert.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass Teilbereiche der das Plangebiet umgebenden und in dessen Randbereiche hineinreichenden Gehölzbestände als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) einzustufen sind. Die vorliegende Planung ist auf den dauerhaften Erhalt dieser Waldflächen ausgerichtet; eine Rodung oder Umwandlung zu anderen Nutzungszwecken ist nicht vorgesehen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfte eine etwaige spätere Rodung oder Umwandlung von Wald zum Zwecke einer Nutzungsänderung einer gesonderten forstrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG. Die Zulässigkeit einer solchen Maßnahme wäre gegebenenfalls in einem eigenständigen forstrechtlichen Verwaltungsverfahren zu prüfen.

4.6.1 Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern. Ihr ökologischer und gestalterischer Wert liegt in der Prägung des Ortsbildes und in der Schaffung eines fließenden Übergangs zwischen Bebauung und Wald. Bei natürlichem Abgang oder Verlust sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in Art und Umfang den ursprünglichen Gehölzen entsprechen, um den ökologischen Verbund langfristig zu gewährleisten.

Dem im Bestand vorhandenen Wildwuchs im Innenhofbereich des brachliegenden Klinikgebäudes wird keine ökologische Wichtigkeit beigemessen, weshalb dort keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt werden.

4.6.2 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Übergang zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Teich „Der große Teich“ sind dauerhaft zu erhalten und landschaftsähnlich zu gestalten. Sie dienen der Erholung, der Durchgrünung des Areals sowie der ökologischen Aufwertung. Innerhalb dieser Flächen sind lediglich Nutzungen zulässig, die der öffentlichen Nutzung dienen, wie etwa die Erhaltung von Fuß- und Radwegen, Rettungs- und Aufstellflächen sowie Aufenthaltsbereiche mit Kinderspiel- und Sitzgelegenheiten. Eine über diese Zwecke hinausgehende bauliche Inanspruchnahme ist ausgeschlossen, um den Charakter der Flächen als gestaltete Natur- und Erholungsräume zu sichern.

4.6.3 Private Grünfläche „Randeingrünung“

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ bilden den Übergang zwischen den Bauflächen und dem angrenzenden Wald. Sie sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene natürliche Vegetationssaum aus Sträuchern, Hecken und Baumgruppen gewährleistet die landschaftliche Einbindung des Areals und dient zugleich als ökologische Pufferzone. Eingriffe in diese Strukturen sind unzulässig; Maßnahmen sind ausschließlich auf die Pflege und die Erhaltung der bestehenden Vegetation beschränkt.

Zugleich befinden sich innerhalb der privaten Grünflächen bereits vorhandene Wege- und Zufahrtsflächen, die auch künftig zur Erschließung des Grundstücks erforderlich sind. Mit der Festsetzung, wonach Wegeverbindungen und Zufahrten nur bis zu einem Höchstmaß von 10,5 v. H. zulässig sind, wird deren Bestand planungsrechtlich gesichert und zugleich verhindert, dass die private Grünfläche durch zusätzliche Erschließungsflächen weiter zerschnitten oder in ihrer Funktion beeinträchtigt wird. Die Festsetzung dient damit dem Erhalt des Grüncharakters der Fläche bei gleichzeitiger Sicherung der notwendigen Erschließung.

4.6.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen in Überlagerung mit anderen Grünfestsetzungen sind die bestehenden Gehölzbestände einschließlich Wurzelraum, Unterwuchs und Waldrandstrukturen dauerhaft zu erhalten. Ziel ist der Schutz der ökologisch wertvollen Bestände, die in funktionalem Zusammenhang mit dem angrenzenden Wald stehen. Diese Flächen tragen in besonderer Weise zur Durchgrünung und ökologischen Stabilität des Standortes bei und verhindern eine weitere Versiegelung und Zerschneidung des Naturraumes.

4.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

4.7.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange wurden der Geltungsbereich und angrenzende, funktionsräumlich relevante Bereiche im Jahr 2026 hinsichtlich Fledermäusen und Amphibien untersucht. Grundlage ist der Ergebnisbericht „Schwalmstadt Schützenwald – Faunistische Untersuchungen Fledermäuse und Amphibien“ des Büros Wette Gödecke Küneke, Stand 01.09.2026¹. Die Gebäude des Schützenvereins konnten von innen und außen untersucht werden. Der ehemalige Klinikkomplex war dagegen nicht zugänglich und wurde nur von außerhalb des Grundstücks erfasst, weshalb Aussagen zu Anzahl und Funktion sämtlicher dort vorhandener Quartiere abschließend nicht möglich sind.

Am ehemaligen Klinikkomplex liegen Hinweise auf mindestens zwei Fledermausquartiere vor. Im südlichen Dachbereich wurde ein Quartier des Kleinen Abendseglers mit etwa 25 Tieren festgestellt. Am östlichen Gebäudebereich ist aufgrund der Beobachtungen und Rufauswertung von einem Quartier der Zwergfledermaus auszugehen. Weitere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Sommer- oder Winterquartiere können wegen des hohen Quartierpotenzials und der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht ausgeschlossen werden. An den untersuchten Gebäuden des Schützenvereins ergaben sich demgegenüber keine Hinweise auf relevante

¹ Wette Gödecke Küneke (2026): Schwalmstadt Schützenwald. Stadt Schwalmstadt. Ergebnisbericht Faunistische Untersuchungen. Fledermäuse und Amphibien.

Fledermausquartiere. Der Geltungsbereich stellt nach den Detektoruntersuchungen keinen bedeutsamen Jagdlebensraum dar.

Abriss, Teilabriss sowie wesentliche Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen am ehemaligen Klinikkomplex können zur Tötung oder Verletzung von Tieren, zur Störung der Quartiernutzung und zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Vor der Festlegung bzw. Durchführung solcher Eingriffe ist deshalb eine vollständige Quartieruntersuchung einschließlich der Prüfung von Sommer-, Wochenstuben- und Winterquartierfunktionen erforderlich. Auf dieser Grundlage sind Bauzeitenregelungen, Vermeidungsmaßnahmen und, soweit zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) artbezogen festzulegen und rechtlich zu sichern. Der Ergebnisbericht benennt die voraussichtliche Erforderlichkeit solcher Maßnahmen, enthält jedoch noch keine für eine verbindliche Festsetzung ausreichenden Angaben zu Art, Anzahl, Lage, Vorlauf und dauerhafter Unterhaltung. Eine Umnutzung unter Erhalt der vorhandenen Quartierstrukturen ist demgegenüber deutlich konfliktärmer.

Die Amphibienerfassung belegt eine regelmäßige Wanderung insbesondere von Erdkröten sowie einzelnen Gras- und Grünfröschen aus den umgebenden Waldflächen zum östlich gelegenen Teich. Die Tiere nutzen die Zufahrtsstraße nahezu auf gesamter Länge sowie Teile der Parkplatzflächen als Wanderkorridor. Bei gleichzeitigem Fahrzeugverkehr in milden, feuchten Dämmerungs- und Nachtstunden, regelmäßig von Februar bis März bzw. April, sind erhebliche Individuenverluste zu erwarten. Ein unmittelbarer Verlust von Amphibienlebensräumen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Zur Vermeidung verkehrsbedingter Mortalität wird die im Fachbeitrag dargestellte Variante einer dauerhaften Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen gewählt. Die Anlage ist entlang der fachlich relevanten Straßenabschnitte einschließlich der betroffenen Parkplatzränder lagegenau zu planen, vor Aufnahme bzw. Intensivierung der planbedingten Nutzung funktionsfähig herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und zunächst auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren. Die Herstellung der Amphibienleiteinrichtung wird zwischen der Stadt Schwalmstadt und der Unteren Naturschutzbehörde durch eine Verwaltungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss verbindlich gesichert. Ergänzend bleiben die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei sämtlichen Vorhaben zu beachten.

von Amphibien, insbesondere Erdkröten sowie einzelnen Gras- und Grünfröschen, genutzt werden. Besonders in milden und feuchten Nächten zwischen Februar und März bzw. April kann bei gleichzeitigem Fahrzeugverkehr ein erhöhtes Tötungsrisiko bestehen. Ein unmittelbarer Verlust von Amphibienlebensräumen ist durch die Planung hingegen nicht zu erwarten.

4.7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Bauleitplanung trifft keine Festsetzungen, die über den Bestand hinaus in hochwertige Lebensräume eingreifen, und verweist vor baulichen Eingriffen auf die artenschutzrechtliche Detailprüfung, im Sinne eines auf Bestandssicherung ausgerichteten Verfahrens, auf die Genehmigungsebene.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen V1 - V4 sowie die möglich notwendigen CEF-Maßnahmen werden im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweise aufgenommen.

Amphibienleiteinrichtung (V4)

Die Zufahrtsstraße und Teile der Parkplatzflächen werden während der saisonalen

Amphibienwanderung nachweislich als Wanderkorridor genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht Nutzungen, die gegenüber dem langjährigen Leerstand zusätzlichen Fahrzeugverkehr auslösen können. Bei gleichzeitigem Verkehr in milden, feuchten Dämmerungs- und Nachtstunden ist mit erheblichen Individuenverlusten zu rechnen. Die Stadt entscheidet sich deshalb für eine dauerhafte Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen. Gegenüber einer zeitweisen Sperrung oder einem jährlich aufzustellenden mobilen Schutzzaun gewährleistet sie einen dauerhaft wirksamen Schutz unabhängig von kurzfristigen Wetterprognosen, Öffnungs- und Betreuungsleistungen. Ihre Lage und technische Ausführung sind so zu bestimmen, dass die im Fachbeitrag nachgewiesenen Wanderkorridore entlang der Zufahrtsstraße und im Bereich der Parkplatzflächen vollständig erfasst werden. Die Herstellung und Umsetzung Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Schwalmstadt und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse (CEF-Maßnahmen)

Soweit die ergänzende Quartieruntersuchung ergibt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Planung beschädigt oder zerstört werden und ihre ökologische Funktion nicht ohne weitere Maßnahmen erhalten bleibt, sind art- und funktionsbezogene CEF-Maßnahmen vor Beginn des Eingriffs wirksam herzustellen. Der derzeitige Ergebnisbericht erlaubt noch keine Festlegung von Anzahl, Typ, Lage und Vorlauf der Ersatzquartiere. Diese Angaben einschließlich Unterhaltung, Flächenverfügbarkeit und Erfolgskontrolle sind vor jedem baulichen Eingriff zu untersuchen und erforderlichenfalls durch dingliche Sicherung verbindlich zu gewährleisten.

4.8 Solarenergie

Die Festsetzungen zur Nutzung der Solarenergie dienen der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Schwalmstadt und berücksichtigen zugleich die übergeordneten Vorgaben zur Förderung erneuerbarer Energien. Gerade im Außenbereich kommt der nachhaltigen Energieversorgung eine besondere Bedeutung zu, da eine zentrale Fernwärme- oder Gasversorgung nicht vorgesehen ist und der Standort im Schützenwald von einer eigenständigen und ressourcenschonenden Energieversorgung profitieren kann.

Zur Förderung einer nachhaltigen Energiegewinnung wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind. Die Verpflichtung greift bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad. Hierbei ist vorgesehen, mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaikmodulen oder alternativ mit solarthermischen Anlagen auszustatten, sofern die zusammenhängende Nutzfläche des jeweiligen Daches mindestens 20 m² beträgt.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die energetischen Potenziale der vorhandenen Dachflächen effizient genutzt werden und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geleistet wird. Durch die Wahl einer prozentualen Bezugsgröße (30 % der Bruttodachfläche) wird eine flexible und praktikable Umsetzung ermöglicht, die sowohl ökonomischen als auch technischen Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Zudem trägt die Regelung dazu bei, die städtebaulich gewünschte Vorbildfunktion des Areal im Hinblick auf Klimaschutz und Ressourcenschonung sichtbar zu machen.

4.9 Örtliche Bauvorschrift

4.9.1 Werbeanlagen und insektenfreundliche Beleuchtung

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Anordnung und zur maximalen Größe von Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets getroffen. Es müssen bei der Beleuchtung von Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen. Diese Festsetzung wird getroffen, um Insekten durch die Beleuchtung der Werbeanlagen und der Gebäude- und Grundstücksbereiche nicht zu beeinträchtigen. Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Insekten.

4.10 Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen, der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen im Plangebiet Rechnung tragen und auf die Ergebnisse des Umweltberichts hinweisen.

5 Umweltbericht zum Bebauungsplan

5.1 Inhalt und Ziele

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, die seit mehreren Jahren leerstehenden Gebäude der ehemaligen Nachsorgeklinik im Außenbereich der Stadt Schwalmstadt im Stadtteil Ziegenhain einer neuen Nutzung zuführen. Hierfür sollen die vorhandenen baulichen Substanzen modernisiert werden. Direkt nördlich anknüpfend sind unterschiedlichen Vereinsnutzungen der Stadt Schwalmstadt angesiedelt welche mit der hier vorliegen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Nähere Erläuterungen zu den Zielen der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind in Kapitel 1.2 Planungsalternativen genauer aufgeführt.



Abbildung 6: Lageplan mit Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2026 (Quelle: Geoportal Hessen)

5.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Daten und Untersuchungen werden für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwalmstadt (2006); siehe hierzu Kapitel 3.2.2
- Regionalplan Nordhessen (RP) 2009; siehe hierzu Kapitel 3.2.1
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 (veröffentlicht 2001); siehe hierzu Kapitel 3.2.3
- Natureg (Hessisches Naturschutzinformationssystem- Regierungspräsidium Kassel)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) – Schutzgebietsinformationen
- Geologie-Viewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG))
- Boden-Viewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG))
- HWRM-Viewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG))
- Lärm-Viewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG))
- Hitze-Viewer (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG))
- Wette Gödecke Küneke (2026): Schwalmstadt Schützenwald, Stadt Schwalmstadt. Ergebnisbericht faunistische Untersuchungen – Fledermäuse und Amphibien, Stand 01.09.2026; Gebäude- und Strukturkontrolle, Einsatz eines Artenspürhundes, Ausflugsbeobachtungen und akustische Fledermauserfassung sowie Amphibienbegehungen während der Wanderungszeit.

5.3 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch überbaubare Flächen fest, welche sich an den im Bestand vorhandenen Gebäude orientieren und lediglich kleine Entwicklungsspielräume (z.B. für eine zusätzliche Gebäudehülle im Sinne der energetischen Ertüchtigung) bieten. Die vorhandenen Wald- und Grünflächen werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Die Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ebenfalls wie im Bestand dargestellt abgebildet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebiets.

5.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich

5.4.1 Boden und Wasserhaushalt

Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HaltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u. a. durch

Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Gemäß der übergeordneten Bodenkarte in den unterschiedlichen Maßstäben des Boden-Viewers des Landes Hessen gibt es für das Plangebiet keine Aussagen, angrenzend daran sind unterschiedliche Bodenarten von Sand, Schluff, Lehm und Ton sowie deren Misch- und Übergangsformen bis hin zu moorigen Varianten dargestellt.

Gemäß der übergeordneten Bodenkarte zum Bodenschutz im Boden-Viewer des Landes Hessen gibt es für das Plangebiet keine Aussagen zur Bodenfunktionsbewertung, die in räumlicher Nähe vorhandenen Böden weisen eine sehr geringe bis hohe Bodenfunktionsbewertung auf.

Aufgrund der Lage sowie einer Vornutzung des Gebietes des Bebauungsplans durch Überbauung und Versiegelung weist die bodenfunktionale Gesamtbewertung für das Plangebiet geringe bis sehr geringe Werte auf. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Sollten dennoch Verdachtsmomente im Rahmen der Bauarbeiten entstehen sind die entsprechenden Behörden einzuschalten (RP-Kassel, Abt. Bodenschutz und Altlasten). Ein entsprechender Hinweis ist unter den Hinweispositionen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Die Stadt prüft vor Abschluss des Verfahrens, ob die kommunalen Datenbestände aktuell und alle nach HAltBodSchG erforderlichen Informationen an das HLNUG übermittelt worden sind.



Abbildung 7: Bodenart (links) und Bodenfunktionsbewertung (rechts) mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2025 (Quelle: Bodenviwer Hessen)

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone IIIB. Südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 400 m liegt der Tiefbrunnen mit der Wasserschutzzgebiet Zone I. Das

Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiet oder in räumlicher Nähe eines solchen. Ebenso liegt kein Überschwemmungsgebiet im oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet vor.

Eingriffsbewertung

Der geplante Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum bisherigen Versiegelungsgrad ungefähr identisch ausfallen. Dadurch wird der Boden- und Wasserhaushalt des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden- und Wasserhaushalt im Vergleich zum Bestand zu verbessern:

- Bei der Neuerrichtung oder Sanierung von Gebäuden ist eine Dachbegrünung herzustellen,
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge,
- der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden,
- überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen,
- die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen,
- bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 zu beachten.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind gemäß der Arbeitshilfe des HMUELV2 zum Bodenschutz zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen:

- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung bei Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Mit Hilfe der aufgeführten Maßnahmen, die es zum Ziel haben, den Direktabfluss und die versiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand zu reduzieren ist von einer Verbesserung durch den Eingriff auszugehen.

5.4.2 Klima

Das Plangebiet besitzt eine jährliche Durchschnittstemperatur von 9 °C und eine mittlere Niederschlagsmenge von rd. 665 mm/ Jahr (Deutscher Wetterdienst).

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebiets kommen den Freiflächen des Plangebietes keine wesentliche Bedeutung im Rahmen der Kaltluftbildung zu. Im Hitze-Viewer Hessen ist der Planbereich nicht als Wärme-Hotspot ausgewiesen. Die mittlere Hitzebelastung im Sommer 2001-2020 lag bei ‚warm‘.

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation in Form von Waldflächen, Gehölzen oder Bäumen werden planungsrechtlich gesichert, die vorhandene bauliche Masse als Barriere für

Luftbewegung wird ebenfalls nicht erhöht. Im Hinblick auf die Frischluftbildung wird sich dadurch nichts am Status Quo ändern.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

5.4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Da keine schützenswerten Strukturen oder Denkmäler vorhanden sind, können mögliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut im Rahmen des Vorhabens ausgeschlossen werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Vereinsnutzung ist dahingehend von einer Verbesserung auszugehen.

5.4.4 Bevölkerung, Wohnen, Erholung

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an weitere Wohnbebauung an. Daher können Konflikte durch Emissionen ausgeschlossen werden. Umgekehrt gilt das gleiche. Anlagen- und betriebsbedingt wird es im Vergleich zur damals vorhandenen und genehmigten Nutzung als Nachsorgeklinik nicht zu einer erhöhten Lärmbelästigung kommen.

Der Lärm-Viewer Hessen weist für das Plangebiet eine sehr geringe bis keine Ausprägung des Straßenlärms aus.

Hinsichtlich der Naherholung bietet direkt an das Plangebiet angrenzende Naturräume besondere Potentiale für die Naherholung. Diese werden von dem Bauvorhaben allerdings nicht beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind demnach durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen der Parameter Bevölkerung, Wohnen und Erholung zu erwarten.

5.4.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet selbst oder in räumlicher Nähe hiervon sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Lediglich in ca. 3 -4 km Entfernung (Luftlinie) liegen das Landschaftsschutzgebiet „Der Kuppel“ und der ‚Naturpark Knüll‘. Da die Entfernung den Bezug des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Landschaftsschutzgebiet und Naturpark verhindert, ist hier von keiner Auswirkung oder Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen.

Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. In räumlicher Nähe östlich des Plangebiets mit einer Entfernung von ca. 150 m liegt das gesetzlich geschützte Biotop 5021B0963 mit dem Namen ‚Feuchtbrache nordöstlich Niedergrenzenbach‘ (Feuchtbrache und Hochstaudenflur). Da die derzeit vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebietsabgrenzungen stattfindet und der Wirkungsraum der Planung mit einer ausreichenden Entfernung zu diesen liegt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete gegeben.

5.4.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt ca. 2 km entfernt vom nord-östlichen Siedlungsrand von Ziegenhain. Die umliegenden Flächen umfassen Waldflächen und einen Teich. Die vorhandene Bebauung und Nutzung können als Teil des natürlichen Landschaftsraums verstanden werden.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen handelt und die bestehen Nutzungen nur geändert und nicht erweitert werden kann eine Störung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Dadurch sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

5.4.7 Tiere und Pflanzen

Die Flächen umfassen den seit Jahrzehnten baulich geprägten Komplex der ehemaligen Nachsorgeklinik mit zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Vereinsflächen im „Schützenwald“ bei Ziegenhain. Das Plangebiet ist vollständig vom Waldbestand umschlossen, der Gesamtcharakter ist damit eine Siedlungsinsel innerhalb der umgebenden Vorrangkulisse „Wald“. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Bestandsnutzung zu sichern und eine neue, standortverträgliche Nutzung innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands zu ermöglichen; eine Inanspruchnahme zusätzlicher Waldflächen ist nicht beabsichtigt.

Biotop- und Nutzungstypen

Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen zeigt die Bestandskartierung ein kleinräumiges Mosaik aus stark anthropogen überformten Teilflächen und angrenzenden Waldsäumen: prägend sind nahezu vollständig versiegelte bzw. befestigte Flächen der Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen (u. a. „Asphaltierte Straße“ 10.510, „Nahezu versiegelte Flächen“ 10.520), die großflächigen Dachflächen der Bestandsgebäude (10.710) sowie an den Rändern Laubwaldbestände (01.100) mit eingestreuten, einfach strukturierten Saum- und Gebüschbereichen heimischer Arten (02.200; 09.150). Der ausgewiesene Zielzustand bleibt – dem planerischen Ansatz der Bestandsnutzung folgend – in seiner Flächenkulisse fast deckungsgleich und orientiert sich an der Sicherung der vorhandenen Nutzungen mit einem Verdichtungspotenzial im bereits versiegelten Innenbereich des bestehenden Klinikgebäudes; aus ökologischer Sicht ergeben sich damit keine über den Bestand hinausreichenden Strukturenverluste. Wo künftig punktuelle Rückbaumaßnahmen oder Freiflächengestaltungen erfolgen, bieten sich kleinmaßstäbige Aufwertungen der Rand- und Saumbiotope an, ohne den vorhandenen Versiegelungsgrad zu erhöhen.

Die Bestands- und Eingriffsbewertung für die Vegetation und Biotope fällt, bezogen auf das eng umgrenzte Bauleitplangebiet, moderat aus. Die prägenden Nutzungs- und Biotoptypen sind überwiegend versiegelte bzw. stark anthropogen geprägte Flächen mit geringer standorttypischer Artenausstattung; beeinträchtigungsrelevante Gehölz- oder Waldlebensräume werden durch die Planungsziele nicht über den Bestand hinaus in Anspruch genommen. Aus forstfachlicher Sicht sind pauschale Fällungen nicht angezeigt; die angrenzenden Baumreihen und Bestandsbäume sind vital, ein zusätzlicher Eingriffsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Etwaige Eingriffe in den Waldrand sind als besonders kritisch zu bewerten und, soweit technisch vermeidbar, auszuschließen.

Tiere und artenschutzfachliche Funktionen

Der Geltungsbereich ist durch den vorhandenen Gebäudekomplex, asphaltierte Zufahrten,

Stell- und Hofflächen erheblich vorgeprägt, grenzt jedoch unmittelbar an Wald- und Saumstrukturen sowie an den östlich gelegenen Teich an. Für die artenschutzfachliche Bewertung wurden 2026 Fledermäuse und Amphibien untersucht. Eine systematische Brutvogelkartierung war nicht Gegenstand des Ergebnisberichts. Die allgemeinen gesetzlichen Schutzbestimmungen für Brutvögel und Gehölzarbeiten bleiben unabhängig davon zu beachten.

An den ehemaligen Klinikgebäuden wurden mindestens zwei Fledermausquartiere festgestellt bzw. hinreichend plausibilisiert. Ein Quartier des Kleinen Abendseglers mit etwa 25 Tieren im südlichen Dachbereich und ein Quartier der Zwergfledermaus am östlichen Gebäudebereich. Wegen der nur von außerhalb möglichen Untersuchung können weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Sommer- oder Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Bei Abriss, Teilabriss oder wesentlichen Eingriffen in Fassade, Dach, Spalten, Hohlräume oder sonstige Quartierstrukturen können die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein. Die Empfindlichkeit ist insoweit hoch und objektbezogen. Für eine reine Umnutzung ohne Beeinträchtigung der Quartierstrukturen ist die Konfliktintensität deutlich geringer. An den untersuchten Gebäuden des Schützenvereins wurden keine relevanten Quartiere festgestellt; der Geltungsbereich ist nach den Detektorbegehungen kein bedeutsamer Jagdlebensraum.

Die Amphibienkartierung belegt, dass Zufahrtsstraße und Parkplatzflächen während der Hauptwanderung regelmäßig von Erdkröten sowie einzelnen Gras- und Grünfröschen gequert werden. Am 11.03.2026 wurden beispielhaft etwa 36 Tiere gleichzeitig auf der Fahrbahn erfasst; ein kontinuierlicher Nachzug aus den umgebenden Waldflächen wurde beobachtet. Ein Verlust von Laich- oder Landlebensräumen ist nicht zu erwarten. Ohne Schutzmaßnahmen kann zusätzlicher Dämmerungs- und Nachtverkehr während milder, feuchter Wanderungsnächte von Februar bis März bzw. April jedoch zu erheblichen Individuenverlusten führen. Dieser Konflikt ist durch eine dauerhaft wirksame Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen zu vermeiden.

Bewertung und Maßnahmenbedarf

Die Vegetations- und Biotopauswirkungen bleiben aufgrund der Bestandsorientierung und der festgesetzten Erhaltung der Wald-, Gehölz- und Saumstrukturen insgesamt gering. Die artenschutzfachliche Bewertung ist hiervon zu trennen. Ohne eine vorgezogene Konfliktlösung sind bei Eingriffen in den ehemaligen Klinikkomplex Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Weiterhin ist ohne Amphibienschutz bei verkehrlicher Intensivierung eine vermeidbare Mortalität besonders geschützter Amphibien zu erwarten. Die erforderlichen Maßnahmen werden in Kapitel 5.4.9 zusammengeführt.

Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebietes aufgrund der bestehenden Versiegelung und der klaren Fokussierung auf Nutzung der bestehenden Bebauung durch Zuführung einer gebietsverträglichen Nutzung gering bis mittel einzuschätzen. Die maßgeblichen artenschutzfachlichen Risiken resultieren nicht aus der Bauleitplanung als solcher, sondern aus nachfolgenden, projektbezogenen Eingriffen im und an den Gebäuden durch z.B. Abbruch und Neubau oder Sanierungsmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise im Textteil aufgenommen. (Pflicht zur Vorlage eines saP, Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, Beachtung artenschutzrechtlicher Zeitfenster, Licht- und Baustellenmanagement), um die rechtssichere Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Zulassungsverfahren zu gewährleisten. Mit dieser abgestuften Vorgehensweise bleibt der Schutz von Tieren und Pflanzen gewährleistet, ohne den legitimen Planungszweck der geordneten Nachnutzung im Bestand zu konterkarieren.

5.4.8 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die quantitative Bewertung der vorhandenen und der künftig planungsrechtlich zulässigen Biotop- und Nutzungstypen wird unter Anwendung der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Hierzu wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst, durch fachkundige Begehungen verifiziert und dem planungsrechtlich festgesetzten Zielzustand gegenübergestellt.

Maßgeblich für die Bewertung des Zielzustandes ist nicht allein die gegenwärtig beabsichtigte bauliche Nutzung, sondern der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eröffnete maximal zulässige Nutzungsumfang. Damit bildet die Bilanzierung im Sinne einer konservativen Betrachtung denjenigen Zustand ab, der bei vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich eingeräumten Entwicklungsmöglichkeiten entstehen kann.

Der Bebauungsplan orientiert die überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand und ergänzt diesen lediglich um einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Die bereits vorhandenen Wald- und Grünflächen werden weitgehend entsprechend ihrer bestehenden Funktion planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Waldflächen, die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Auch die bestehenden Erschließungs-, Verkehrs- und Stellplatzflächen werden im Grundsatz entsprechend der vorhandenen Flächeninanspruchnahme abgebildet.

Durch diese Festsetzungssystematik wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang hochwertiger und weitgehend unversiegelter Bereiche weitgehend vermieden. Die bauliche Entwicklung wird vorrangig auf diejenigen Teilbereiche gelenkt, die bereits im Bestand durch Gebäude, Verkehrsflächen oder sonstige anthropogene Nutzungen geprägt sind. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit eng an der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebiets orientiert. Die Planung verfolgt insoweit den Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung, indem bestehende Freiraumstrukturen gesichert und zusätzliche Eingriffe räumlich auf bereits vorbelastete Bereiche konzentriert werden.

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des geplanten Vorhabens zum Bebauungsplan, August 2026

Stadt Schwalmstadt, Schützenwald
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des geplanten Vorhabens

Bestand					Zielzustand					
Biotop-Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	WP/m ²	WP	Biotop-Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	WP/m ²	WP	
Gemeinbedarfsfläche "Vereinsnutzung"										
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	591,10	3	1.773,30	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	668,90	3	2.006,70	
10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	479,90	3	1.439,70	10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	401,90	3	1.205,70	
Sondergebiet "Bildung, Gesundheit und Soziales"										
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	2.061,10	3	6.183,30	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3.438,00	3	10.314,00	
10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	2.034,60	3	6.103,80	10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	657,70	3	1.973,10	
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung										
10.510	Asphaltierte Straße	1.012,80	3	3.038,40	10.510	Asphaltierte Straße	1.012,80	3	3.038,40	
10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	1.755,70	3	5.267,10	10.521	Sehr stark/ völlig versiegelte Fläche	1.773,70	3	5.321,10	
Grün- und Freiflächen										
1.115	Bodensaurer Buchenwald	9.467,70	44	416.578,80	1.115	Bodensaurer Buchenwald	9.467,70	44	416.578,80	
2.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten	4.322,20	39	168.565,80	2.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten	4.322,20	39	168.565,80	
9.150	Artenarme Feld-, Wege- und Wiesen-säume	1.005,00	31	31.155,00	9.150	Artenarme Feld-, Wege- und Wiesen-säume	987,00	31	30.597,00	
Einzelbäume										
4.110	Einzelbaum einheimisch	24 Stück	34	816,00	4.110	Einzelbaum einheimisch	24 Stück	34	816,00	
Gesamt		20.974,40		640.921,20			20.956,20		640.416,60	
Differenz:								negativ		-504,60

Die Gegenüberstellung des Bestands- und Zielzustandes ergibt nach der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einen Biotopwert von 640.921,20 Wertpunkten im Bestand und 640.416,60 Wertpunkten im planungsrechtlichen Zielzustand. Hieraus resultiert ein rechnerisches Defizit von 504,60 Wertpunkten.

Das Defizit entspricht lediglich rund 0,08 % des für den Bestand ermittelten Gesamtbiotopwertes. Der Zielzustand erreicht damit rechnerisch mehr als 99,9 % des derzeitigen Biotopwertes. Bereits diese Größenordnung verdeutlicht, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem bestehenden Zustand nur eine sehr geringfügige quantitative Veränderung der nach der Kompensationsverordnung bewerteten Biotopstrukturen ergibt.

Für die fachliche Bewertung ist darüber hinaus maßgeblich, dass das geringe rechnerische Defizit nicht mit einer entsprechenden qualitativen Verschlechterung des gesamten Plangebiets gleichgesetzt werden kann. Die wesentlichen Wald-, Gehölz- und Grünstrukturen werden durch die Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert. Eine erhebliche Verlagerung der baulichen Nutzung in bislang unbeanspruchte oder naturschutzfachlich hochwertige Bereiche wird nicht vorbereitet. Zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten konzentrieren sich vielmehr auf die bereits baulich und infrastrukturell vorgeprägten Bereiche.

Die Planung trägt dem Vermeidungsgebot somit bereits auf Ebene ihrer städtebaulichen Konzeption Rechnung. Die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen hochwertigen Freiraumstrukturen gewährleistet zugleich, dass diese Flächen künftig nicht ohne erneute planerische Entscheidung einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt werden können.

In der Gesamtbetrachtung ist das verbleibende Defizit von -504,60 WP daher als geringfügiges rechnerisches Kompensationsdefizit einzustufen. Unter Berücksichtigung seiner

Größenordnung, der weitgehenden Bestandssicherung, der Konzentration baulicher Entwicklung auf bereits anthropogen überprägte Bereiche sowie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wald- und Grünstrukturen stehen dem Defizit gewichtige Aspekte der Vermeidung und Minimierung gegenüber.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planung damit in hohem Maße berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund kann das geringfügige rechnerische Defizit im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als vertretbar bewertet werden. Entscheidend ist hierbei insbesondere, dass Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe ermittelt und bewertet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung ausgeschöpft und das verbleibende Kompensationsinteresse mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt wird.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass die Planung zwar formal zu einem geringfügig negativen Ergebnis der rechnerischen Biotopwertbilanz führt, hieraus jedoch keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft abzuleiten ist. Das verbleibende Defizit ist angesichts seines sehr geringen Anteils am Gesamtbiotopwert und der mit dem Bebauungsplan verbundenen Sicherung der vorhandenen hochwertigen Freiraumstrukturen naturschutzfachlich von untergeordneter Größenordnung und kann im Rahmen der planerischen Gesamtabwägung hingenommen werden.

5.4.9 Festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen und in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt:

V1 – Schutz der Fledermausquartiere und ergänzende Bestandserfassung

Vor Abriss, Teilabriss oder wesentlichen Eingriffen in Dächer, Fassaden, Spalten, Hohlräume und sonstige potenzielle Quartierstrukturen des ehemaligen Klinikkomplexes ist eine vollständige, jahreszeitlich geeignete Quartieruntersuchung durchzuführen. Bis zur abschließenden Bewertung sind die nachgewiesenen und potenziellen Quartierstrukturen zu erhalten. Das Maßnahmenkonzept ist auf die konkret festgestellten Quartierfunktionen abzustimmen.

V2 – Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung

Arbeiten an nachgewiesenen oder potenziellen Fledermausquartieren dürfen erst nach fachgutachterlicher Kontrolle, Festlegung artspezifischer Zeitfenster und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen. Individuen sind vor Verletzung, Tötung und Einschluss zu schützen. Die ökologische Baubegleitung dokumentiert Kontrollen, Freigaben und die Umsetzung der Maßnahmen und stimmt erforderliche Anpassungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ab. Die allgemeinen Vorgaben für Gehölzarbeiten und Brutvögel bleiben unberührt.

V3 – Lichtmanagement

Außen- und Baustellenbeleuchtung ist bedarfsgerecht, zielgerichtet und vollständig abgeschirmt auszuführen. Eine Abstrahlung in angrenzende Wald-, Saum- und Gewässerbereiche sowie oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden. Dauerbeleuchtung und unnötige Nacharbeiten sind auf das sicherheits- und betriebsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Anforderungen des § 35 HeNatG sind zu beachten.

V4 – Dauerhafte Amphibienleiteinrichtung

Entlang der nachgewiesenen Wanderkorridore an der Zufahrtsstraße und den fachlich

relevanten Parkplatzrändern ist eine feste, beidseitige Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen herzustellen. Die Anlage muss Tiere lückenlos zu den Durchlässen führen, an Zufahrten und Endpunkten funktionsgerecht anschließen und während der Wanderungszeit frei von Bewuchs, Ablagerungen und sonstigen Barrieren gehalten werden. Sie ist vor Aufnahme bzw. Intensivierung der planbedingten Nutzung funktionsfähig herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wirksamkeit ist nach Herstellung zunächst während der Wanderungsperioden zu kontrollieren und ggf. festgestellte Defizite unverzüglich zu beseitigen. Die Herstellung der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Schwalmstadt und der Unteren Naturschutz Behörde in einer Verwaltungsvereinbarung gesichert.

CEF – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse

Soweit die ergänzende Quartieruntersuchung ergibt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Planung beschädigt oder zerstört werden und ihre ökologische Funktion nicht ohne weitere Maßnahmen erhalten bleibt, sind art- und funktionsbezogene CEF-Maßnahmen vor Beginn des Eingriffs wirksam herzustellen. Der derzeitige Ergebnisbericht erlaubt durch fehlende Zugänglichkeit auf das Klinikgelände, keine Festlegung von Anzahl, Typ, Lage und Verlauf der Ersatzquartiere. Die Bauleitplanung trifft daher keine Festsetzungen, die über den Bestand hinaus in hochwertige Lebensräume eingreifen, und verweist auf die artenschutzrechtliche Detailprüfung, im Sinne eines schlanken, auf Bestandssicherung ausgerichteten Verfahrens, auf die Genehmigungsebene.

5.4.10 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

1. Die Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt ist zu beachten. Dementsprechend sind pro 4 angefangene Stellplätze (1-4, 5-8, usw.) ein Baum zu pflanzen. Es sollten heimische standortgerechte Bäume mittel- bis großkroniger Ausprägung genutzt werden, mit einem Stammumfang von 16-18 cm.

2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (siehe hierzu § 1 der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan).

5.4.11 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon auszugehen, dass die Fläche ein Bereich ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen bleibt und weiterhin geringe Habitatstrukturen für Tiere aufweist. Die vorhandenen Gebäude im Bereich des Sondergebiets werden baulich verfallen, ein möglicher Eigentümer:innenwechsel könnte den Trading-Down Effekt verstärken.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird der betroffene Bereich planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Gebäude im Sondergebiet werden baulich ertüchtigt und einer gewünschten Nutzung zugeführt. Die bestehende Vereinsnutzung und die Stellplatzflächen werden in Ergänzung zum Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert. Die flächenbezogenen Auswirkungen bleiben aufgrund der weitgehenden Bestandsorientierung und der Sicherung

vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen begrenzt. Für Fledermäuse und Amphibien besteht gleichwohl ein besonderer, maßnahmenabhängiger Konflikt. Eingriffe in den ehemaligen Klinikkomplex sind erst nach ergänzender Quartieruntersuchung und nach wirksamer Sicherung der daraus abgeleiteten Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen zulässig. Die verkehrsbedingte Gefährdung wandernder Amphibien wird durch die feste Amphibienleiteinrichtung vermieden. Unter der Voraussetzung einer rechtzeitigen, vollständigen und dauerhaft gesicherten Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan an unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitert. Ohne diese Sicherung können erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden.

Es wird im Eingriffsgebiet nach derzeitigem Stand der Planung, gegenüber dem Ist-Zustand, eine sehr minimale Versiegelung von Flächen vorgenommen. Wie die Bewertung der Schutzgüter gezeigt hat, sind dennoch insgesamt bisher nur geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5.4.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist eine Kommune verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Hierbei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt überwacht die Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der festgesetzten Erhaltungs-, Grünordnungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen. Eine erste Kontrolle erfolgt nach Umsetzung der Planung bzw. der jeweiligen Maßnahme; weitere Kontrollen erfolgen in einem Turnus von fünf Jahren sowie anlassbezogen bei Hinweisen auf Fehlentwicklungen. Kontrolliert werden insbesondere der Erhalt der festgesetzten Bäume und Gehölzbestände, erforderliche Ersatzpflanzungen, die Funktionsfähigkeit der Randeingrünung und die Einhaltung der festgesetzten Flächenbindungen. Festgestellte Defizite sind durch geeignete Nachbesserungs- oder Ersatzmaßnahmen zu beheben.

Die dauerhafte Amphibienleiteinrichtung ist vor Inbetriebnahme fachtechnisch abzunehmen. Ihre Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit sind in den ersten Wanderungsperioden nach Herstellung sowie anschließend regelmäßig und anlassbezogen zu kontrollieren. Dabei sind insbesondere Leitelemente, Durchlässe, Anschlüsse, Endpunkte und die Freihaltung von Bewuchs und Ablagerungen zu prüfen. Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beheben. Umfang und Turnus der Kontrolle sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für gegebenenfalls erforderliche Fledermaus-CEF-Maßnahmen sind im noch zu erstellenden Maßnahmenkonzept artspezifische Kriterien für Funktionsnachweis, Abnahme, Unterhaltung und Erfolgskontrolle festzulegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem jeweiligen Eingriff wirksam sein. Eine bloße Herstellung ohne gesicherte Funktion genügt nicht.

6 Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an einem sensiblen Außenbereichsstandort geschaffen. Nach Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung bestanden für den großmaßstäblichen Gebäudekomplex unterschiedliche Teil-, Zwischen- und

Nachnutzungen sowie verschiedene Überlegungen zur weiteren Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird für diesen baulich erheblich vorgeprägten Standort eine langfristige städtebauliche Entwicklungsperspektive geschaffen. Gleichzeitig werden Entwicklungen vermieden, die zu einer weiteren siedlungsstrukturellen Verfestigung oder zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme des umgebenden Wald- und Naturraumes führen könnten.

Ein wesentliches Ziel der Planung liegt in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung. Das traditionsreiche Schützenhaus mit zugehöriger Stellplatzanlage wird bauplanungsrechtlich eindeutig zugeordnet und in seiner Funktion als gesellschaftlicher und kultureller Treffpunkt langfristig abgesichert. Dies gewährleistet die Stärkung des Vereinslebens und die Sicherung der sozialen Infrastruktur am Standort.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eines Sondergebiets „Bildung, Gesundheit und Soziales“ eine neue, zukunftsgerichtete Nutzungsperspektive für den Gebäudebestand. Damit werden die Flächen in Wert gesetzt und für eine Nutzung geöffnet, die sowohl mit der besonderen Lage im Waldgebiet verträglich ist als auch einen Beitrag zur regionalen Ausbildungsinfrastruktur leisten kann. Die planerische Steuerung stellt sicher, dass diese Nutzungen funktional eingebunden sind und keine siedlungsstrukturell nicht integrierbaren Entwicklungen zugelassen werden.

Darüber hinaus leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft. Sämtliche vorhandenen Grünstrukturen – insbesondere die Waldränder, Baumgruppen und landschaftsprägenden Einzelbäume – werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und in ihrer ökologischen Funktion dauerhaft bewahrt. Der Übergang zwischen Bebauung und Wald bleibt erhalten, wodurch sowohl die ökologische Pufferfunktion als auch das landschaftliche Erscheinungsbild gestärkt werden. Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen wird zudem die Erholungsfunktion des Standortes aufgewertet.

Mit der Verankerung einer Pflicht zur Nutzung von Solarenergie auf geeigneten Dachflächen werden zudem klare Impulse für eine nachhaltige Energieversorgung gesetzt. Diese Maßnahme trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern fördert zugleich die Eigenversorgung der zulässigen Nutzungen am Standort, was gerade aufgrund der Insellage im Außenbereich eine hohe Bedeutung hat.

Die Planungsziele werden damit in vollem Umfang erreicht:

- Sicherung bestehender Nutzungen (Vereinsheim, Stellplätze),
- Schaffung neuer, gebietsverträglicher Nutzungen (Ausbildung, Schulung, medizinisch-soziale Einrichtungen, Einrichtung für Verwaltung, kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe),
- Erhalt und Schutz der Grünstrukturen,
- Vermeidung unerwünschter Entwicklungen (dauerhafte Wohnnutzungen, unkontrollierte Nachverdichtung),
- Inwertsetzung einer brachgefallenen Fläche durch Schaffung von Investitions- und Nutzungssicherheit.

In die planerische Abwägung wurden auch die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen der betroffenen Grundstückseigentümer mit erheblichem Gewicht eingestellt.

Berücksichtigt werden insbesondere das Interesse an einer wirtschaftlich tragfähigen und hinreichend flexiblen Nachnutzung des großmaßstäblichen Gebäudebestandes, an dessen funktionaler und energetischer Anpassung, an der Sicherung der erforderlichen Erschließung und Stellplätze sowie die bestehenden genehmigten Nutzungen und sonstigen fortwirkenden Rechtspositionen.

Die Stadt hat die Auswirkungen der Planung auf die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks geprüft. Gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand zum Beginn des Bauleitplanverfahrens und der frühzeitigen Abstimmung der Planinhalte wurde die Zweckbestimmung des Sondergebiets deutlich erweitert. An die Stelle der zunächst engeren Ausrichtung auf „Bildung und medizinische Ausbildung“ tritt der Nutzungskorridor „Bildung, Gesundheit und Soziales“. Damit werden unterschiedliche Bildungs-, Schulungs-, Gesundheits-, Pflege-, Betreuungs- und Sozialeinrichtungen sowie hiermit vereinbare kulturelle, administrative, dienstleistungsbezogene und technische Nutzungen ermöglicht. Ergänzend können kleinere nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie funktional und zeitlich gebundene Wohnheim- und Internatsunterkünfte zugelassen werden. Hierdurch wird vermieden, dass die Nachnutzbarkeit des Gebäudekomplexes von einem einzelnen Betreiber- oder Nutzungskonzept abhängig ist.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der privaten Belange überprüft. Die Baugrenzen erfassen den für die zukünftige Nutzung maßgeblichen Gebäudebestand und eröffnen angemessene Spielräume für funktionale, technische und energetische Anpassungen. Notwendige Zuwegungen und Zufahrten werden nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Vorhandene Stellplatzflächen werden planungsrechtlich geordnet und gesichert, ohne sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein für zusätzliche Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen zu öffnen.

Den möglichen privaten Interessen an einer weitgehenden Nutzungs- und Entwicklungsfreiheit stehen die besondere isolierte Lage im Außenbereich, die vollständige Einbettung des Standortes in den Schützenwald, die regionalplanerischen Rahmenbedingungen, der Schutz der vorhandenen Wald-, Gehölz- und Freiraumstrukturen sowie das städtebauliche Ziel gegenüber, eine weitere Siedlungsverfestigung zu vermeiden. Aus diesen Gründen werden insbesondere eine allgemeine dauerhafte Wohnnutzung, eine eigenständige allgemeine Gewerbe-, Büro-, Einzelhandels-, Beherbergungs- oder Freizeitnutzung sowie eine Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Grün- und Waldflächen nicht zugelassen.

Die verbleibenden Beschränkungen werden als erforderlich und angemessen bewertet. Der Bebauungsplan entzieht dem Grundstück nicht seine bauliche Nutzbarkeit, sondern schafft für den vorhandenen Gebäudebestand einen gegenüber dem ursprünglichen sowie dem genehmigten Planungsstand erweiterten und langfristig tragfähigen Nutzungsrahmen. Eine uneingeschränkte Zulassung sämtlicher in der Standorthistorie ausgeübter, wirtschaftlich gewünschter oder abstrakt denkbarer Nutzungen wäre zur Gewährleistung einer tragfähigen Nachnutzung nicht erforderlich und würde die standortbezogene Zweckbestimmung des Sondergebiets auflösen.

Bestehende rechtmäßige Nutzungen, wirksame Baugenehmigungen und sonstige fortwirkende Rechtspositionen werden durch den Bebauungsplan nicht rückwirkend aufgehoben. Aus der historischen Abfolge früherer Nutzungen ergibt sich jedoch kein kumulativer Anspruch darauf, sämtliche Nutzungsarten künftig nebeneinander ausüben, wieder aufnehmen oder erweitern zu dürfen. Die frühere Klinik- bzw. Nachsorgenutzung und ihre genehmigten

Weiterentwicklungen haben vorausgegangene Nutzungszustände teilweise abgelöst. Der Bebauungsplan ist auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung gerichtet und bestimmt hierfür einen neuen, standortverträglichen Nutzungsrahmen.

Insgesamt wird den privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen durch die Erweiterung des Nutzungsspektrums, die Sicherung der Nachnutzbarkeit des Gebäudebestandes und die Gewährung angemessener baulicher und funktionaler Spielräume weitgehend Rechnung getragen. Soweit einzelnen weitergehenden Nutzungs- oder Erweiterungswünschen nicht entsprochen wird, überwiegen die öffentlichen Belange der geordneten Außenbereichsentwicklung, der Vermeidung einer weiteren Siedlungsverfestigung sowie des Wald-, Natur- und Freiraumschutzes.

Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen jede wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Grundstücks ausgeschlossen oder das Grundstück vollständig entwertet würde, liegen nicht vor. Maßgeblich für die planerische Abwägung sind die konkreten Auswirkungen der Festsetzungen auf die rechtlichen und tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten. Eine bestimmte Grundstückswertentwicklung oder die Zulassung der jeweils wirtschaftlich ertragreichsten Nutzung kann durch die Bauleitplanung nicht gewährleistet werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens begründet. Eine Kostenübernahme durch Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger setzt eine gesonderte vertragliche Vereinbarung voraus. Investive Maßnahmen auf privaten Grundstücken und vorhabenbezogene Anpassungen der Erschließung sind grundsätzlich von den jeweiligen Vorhabenträgern zu tragen, soweit keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird.

In der Gesamtabwägung wird daher einer ausreichend flexiblen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes ein hohes Gewicht eingeräumt, ohne hierdurch die für den Standort erforderliche städtebauliche Steuerung aufzugeben. Die verbleibenden Einschränkungen der Grundstücksnutzung werden angesichts der besonderen Außenbereichslage und der mit der Planung verfolgten öffentlichen Belange als angemessen und städtebaulich gerechtfertigt bewertet.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht in die Planung eingestellt und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Planung setzt sich nicht über die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen hinweg, sondern bringt diese mit den entgegenstehenden öffentlichen Belangen zu einem angemessenen Ausgleich. Dass einzelnen weitergehenden Nutzungs- oder Erweiterungswünschen nicht entsprochen wird, bedeutet keine Nichtberücksichtigung der privaten Belange, sondern ist das Ergebnis ihrer sachgerechten Gewichtung gegenüber den besonderen städtebaulichen, regionalplanerischen und naturräumlichen Anforderungen des Standortes.

Insgesamt überwiegen die mit der Planung verbundenen städtebaulichen Vorteile. Der Bebauungsplan eröffnet für einen bereits baulich und infrastrukturell erheblich vorgeprägten Standort eine langfristige und ausreichend flexible Nutzungsperspektive, begrenzt gleichzeitig zusätzliche siedlungsstrukturelle Entwicklungen und sichert die besonderen Belange des Natur-, Landschafts- und Waldschutzes. Die Planung stellt damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt, den privaten Eigentums-

und Nutzungsinteressen sowie den Anforderungen des Umwelt- und Landschaftsschutzes her.

7 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet hat aufgrund seiner bestehenden Nutzung und seinem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Schützenwaldstraße welche in Verlängerung auf die Bundesstraße 254 mündet.

8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Schwalmstadt Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens einschließlich der erforderlichen Planungs- und Fachleistungen. Eine Übernahme von Planungs- oder sonstigen städtebaulichen Kosten durch Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger setzt eine gesonderte vertragliche Vereinbarung, insbesondere auf Grundlage des § 11 BauGB, voraus. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Kostenübernahme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht begründet. Weitergehende investive Maßnahmen innerhalb der privaten Baugrundstücke sind durch die jeweiligen Vorhabenträger zu tragen.

9 Bodenordnung

Das Erfordernis für eine Grundstücksneuordnung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst und ist gemäß der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planungen kann es sein, dass vom privaten Vorhabenträger Waldflächen erworben werden.

Aufgestellt:

Stadt Schwalmstadt

Bearbeitet:

ebene 4 architektur und städtebau