

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 der Stadt Schwalmstadt

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 - 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	4
1.1	Aufstellungsverfahren	5
1.2	Planungsalternativen	6
1.3	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	7
2	Lage und Größe des Geltungsbereichs	7
3	Planungsrechtliche Situation	8
3.1	Räumliche Lage und Erschließung	8
3.2	Übergeordnete Planungen	10
3.2.1	Regionalplan Nordhessen	10
3.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.2.3	Landschaftsrahmenplan	11
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
3.4	Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	12
3.5	Zusammenfassung der Ausgangssituation	12
3.6	Planungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung	13
4	Inhalte des Flächennutzungsplanes	13
4.1	Geänderte Darstellungen	13
4.2	Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“	14
4.3	Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“	14
4.4	Verhältnis zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“	15
5	Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung	16
5.1	Inhalt und Ziele	16
5.2	Untersuchungsmethoden, Datengrundlagen und Abschichtung	17
5.3	Umweltrelevante Fachplanungen und Ziele des Umweltschutzes	18
5.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	19
5.4.1	Boden und Wasserhaushalt	19
5.4.2	Klima	20
5.4.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
5.4.4	Bevölkerung, Wohnen, Erholung	20
5.4.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	21
5.4.6	Landschaft	21
5.4.7	Tiere und Pflanzen	22
5.4.8	Wechselwirkungen, Emissionen, Abfälle und Risiken	23
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
5.6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung	24
5.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
5.8	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
6	Gesamtabwägung	26
7	Technische Infrastruktur	27

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.

Der wirksame Flächennutzungsplan bildet die zwischenzeitlich eingetretene Nutzungsentwicklung und die von der Stadt Schwalmstadt verfolgte städtebauliche Entwicklungsperspektive für den Standort nicht mehr hinreichend ab. Nach der in den vorliegenden Planunterlagen dargestellten Ausgangssituation ist der südliche Teil des Änderungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf mit Bezug zur früheren Krankenhausnutzung dargestellt, während nördliche Teilflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Für den Bereich der bestehenden Vereinsnutzung und die funktional zugeordneten Flächen besteht ebenfalls Anpassungsbedarf.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die vorbereitende Bauleitplanung an die tatsächliche bauliche Vorprägung des Standortes und an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen. Der Bereich des ehemaligen Klinikkomplexes soll künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ dargestellt werden. Die bestehenden Vereinsnutzungen sollen durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ auf Ebene des Flächennutzungsplans nachvollzogen und langfristig in die städtebauliche Entwicklungskonzeption der Stadt eingebunden werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“. Der Bebauungsplan soll den verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen für die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie für die Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung schaffen. Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt demgegenüber die vorbereitende Funktion und stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die konkrete Bestimmung der zulässigen Nutzungen, des Maßes und der räumlichen Begrenzung baulicher Entwicklungen sowie der erforderlichen Grün-, Erhaltungs- und Artenschutzbelange erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans beziehungsweise in nachfolgenden Zulassungsverfahren.

Die städtebauliche Zielsetzung ist auf die Wiedernutzbarmachung eines bereits baulich und infrastrukturell erheblich vorgeprägten Standortes gerichtet. Eine Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in die umgebenden Wald- und Freiflächen ist nicht beabsichtigt. Ebenso soll keine eigenständige allgemeine Wohn- oder Gewerbeentwicklung im Außenbereich vorbereitet werden. Vielmehr soll ein standortbezogener Nutzungsschwerpunkt mit Bildungs-, Gesundheits- und sozialen Nutzungen sowie damit vereinbaren ergänzenden Funktionen ermöglicht werden. Die dauerhafte Wohnnutzung bleibt außerhalb der auf Ebene des Bebauungsplans eng begrenzten betriebs- oder einrichtungsbezogenen Wohnformen ausgeschlossen.

Mit der Änderung wird zugleich dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die städtebauliche Entwicklung wird auf einen

Standort gelenkt, der bereits durch Gebäude, Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen geprägt ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen soll dadurch soweit wie möglich vermieden werden.

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 wird im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ aufgestellt. Beide Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufeinander abgestimmt.

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- bzw. Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Anhörungsvermerk

Für die Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung. Da für dasselbe Plangebiet gleichzeitig eine Umweltprüfung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ durchgeführt wird, werden die dort erhobenen Bestandsdaten und fachgutachterlichen Erkenntnisse auch für die Flächennutzungsplanänderung herangezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in den vorliegenden Unterlagen für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung für den Zeitraum vom 24.11.2025 bis einschließlich 12.01.2026 dokumentiert.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht und öffentlich zugänglich gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt die Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 in ihrer Sitzung am beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird anschließend der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

1.2 Planungsalternativen

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Vorbereitung einer geordneten 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 Entwicklungsrichtungen für den Standort in die planerische Abwägung eingestellt.

Als grundsätzliche Alternative ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu betrachten. Diese würden jedoch die aufgegebene Kliniknutzung beziehungsweise die tatsächliche bauliche und funktionale Entwicklung des Standortes nur noch unzureichend abbilden. Zugleich ließe sich der parallel aufgestellte Bebauungsplan mit der vorgesehenen Sondergebiets- und Gemeinbedarfsstruktur nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Die Beibehaltung des derzeitigen Planungsstandes stellt daher keine geeignete Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.

Weiterhin wurde eine planerische Rückführung des Standortes in eine land- oder forstwirtschaftlich geprägte Entwicklung betrachtet. Aufgrund des vorhandenen großmaßstäblichen Gebäudebestandes, der bestehenden Erschließung und des erheblichen Versiegelungsgrades würde eine solche Entwicklungsrichtung 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 wurde unter Berücksichtigung des Schützenwaldes, des Großen Teiches und der im weiteren Umfeld vorhandenen gastronomischen, sportlichen und sonstigen freizeitbezogenen Nutzungen betrachtet. Für den großmaßstäblichen Gebäudebestand der ehemaligen Klinik verfolgt die Stadt jedoch einen eigenständigen, institutionell geprägten Nutzungsschwerpunkt. Eine überwiegend auf Erholung, Freizeit oder Beherbergung ausgerichtete Darstellung würde die beabsichtigte Nachnutzung durch Bildungs-, Gesundheits- und soziale Einrichtungen nicht in gleicher Weise unterstützen.

Eine allgemeine Wohnbau- oder gewerbliche Bauflächendarstellung wird aufgrund der isolierten Außenbereichslage und der vollständigen Einbettung in den Schützenwald nicht verfolgt. Sie würde eine über den konkreten Bestandsstandort hinausgehende siedlungsstrukturelle Entwicklungsperspektive eröffnen, die mit den Zielen der Stadt zur Begrenzung weiterer Siedlungsverfestigungen im Außenbereich nicht vereinbar ist.

Als vorzugswürdige Planungsalternative wird daher die Darstellung einer standortbezogenen Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ in Verbindung mit einer Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ verfolgt. Hierdurch werden die vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen in die zukünftige Entwicklung einbezogen, während die umgebenden Wald- und Freiraumstrukturen von einer weitergehenden Siedlungsentwicklung freigehalten werden.

1.3 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 besteht aus der Planzeichnung mit der Darstellung der geänderten Art der Bodennutzung. Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorliegende Begründung beigelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Die zeichnerischen Darstellungen sind auf die vorbereitende Planungsebene beschränkt. Verbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Grünordnungsmaßnahmen oder sonstigen Detailregelungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Diese werden, soweit erforderlich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ getroffen.

Nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist eine zusammenfassende Erklärung zu den berücksichtigten Umweltbelangen, den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den geprüften Planungsalternativen beizufügen.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

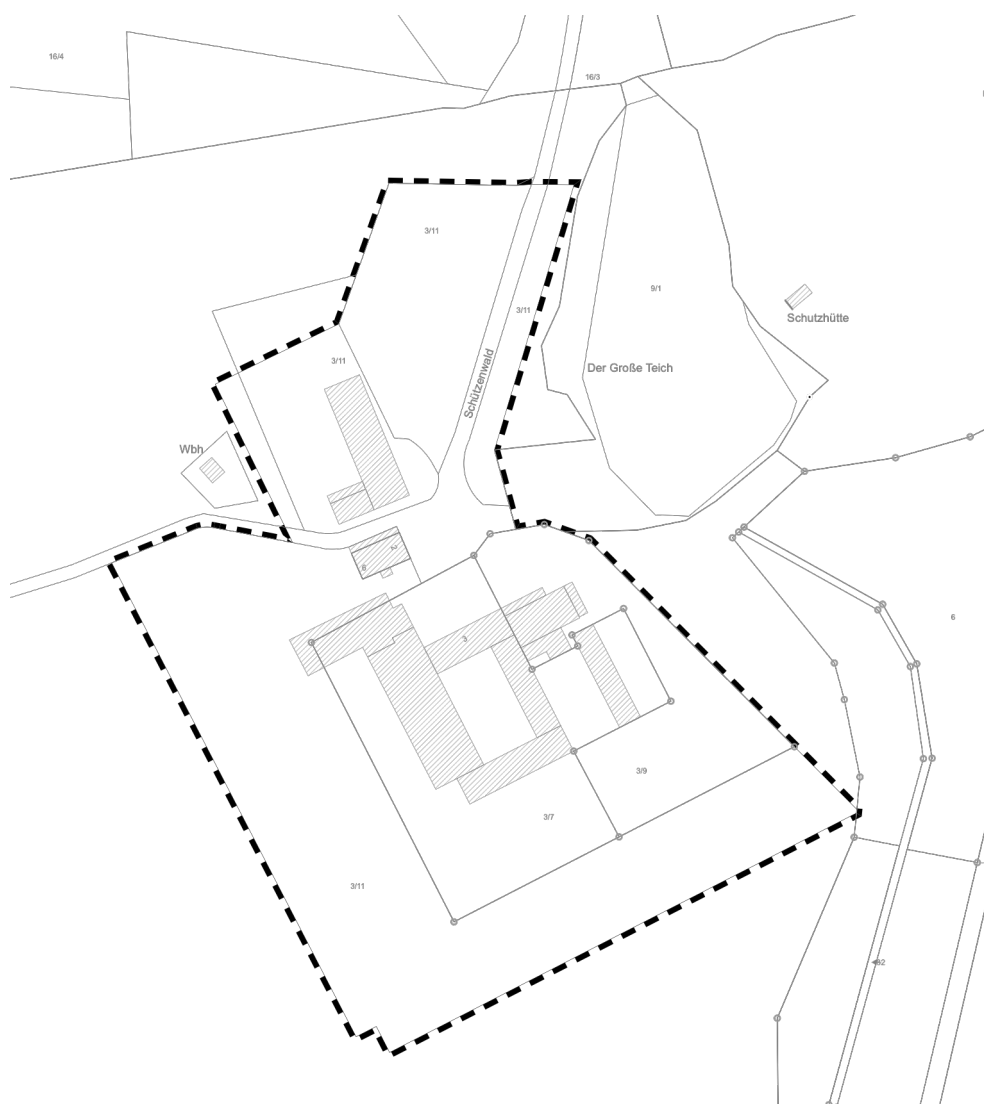


Abbildung 1: Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 (Quelle: eigene Darstellung)

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Stadtteils Ziegenhain innerhalb des Schützenwaldes in der Gemarkung Ziegenhain, Flur 16. Er umfasst den baulich geprägten Standort der ehemaligen Nachsorgeklinik, die nördlich anschließenden Vereins- und Schießsportnutzungen sowie die funktional zugeordneten Erschließungs- und Stellplatzbereiche, soweit diese in die zeichnerische Änderung einbezogen werden.

Der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ umfasst nach den vorliegenden Unterlagen ca. 22.740 m². Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen durch die den Standort umgebenden Waldflächen begrenzt. Östlich schließen neben Waldflächen landwirtschaftlich geprägte Flächen mit der Teichanlage „Der große Teich“ an. Die Abgrenzung orientiert sich an dem konkreten Erfordernis, die vorbereitende Bauleitplanung für den vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstandort neu zu ordnen. Eine weitergehende Einbeziehung des umgebenden Wald- und Landschaftsraumes ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich.

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 die angestrebte Flächennutzungsplanänderung. 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

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich des Stadtteils Ziegenhain in einem überwiegend durch Wald geprägten Landschaftsraum. Der Siedlungsrand von Ziegenhain befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 km Luftlinie. Der Standort ist über die Krankenhausstraße und die Straße „Schützenwald“ an die B 254 angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist damit im

Bestand vorhanden.

Das Gebiet ist nahezu vollständig von Waldflächen umgeben. Östlich befindet sich die Teichanlage „Der große Teich“. Nördlich liegt in räumlicher Nähe die Restaurant- und Eventlocation „Ziegelhütte“, südlich in einer Entfernung von etwa 400 m das Gelände des Asklepios Klinikums. Das Umfeld weist neben der überwiegenden Wald- und Freiraumprägung punktuelle freizeitbezogene, gastronomische, sportliche und institutionelle Nutzungen auf.

Die besondere räumliche Situation als baulich vorgeprägter Einzelstandort im Außenbereich ist für die Flächennutzungsplanänderung von wesentlicher Bedeutung. Die Planung ist deshalb nicht auf eine allgemeine Siedlungserweiterung, sondern auf die geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Standortes ausgerichtet.



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

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung ist dort als Grundsatz der Raumordnung mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen, besitzt jedoch keinen Vorrang gegenüber anderen Raumansprüchen.

Die angrenzenden Vorranggebiete für Forstwirtschaft werden durch die Änderung nicht in Anspruch genommen. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägung, der geringen Flächengröße sowie der Beschränkung der Planung auf den vorhandenen Standort wird den regionalplanerischen Belangen Rechnung getragen.

Nach Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen, die ein Zielabweichungsverfahren erforderlich machen.



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)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt aus dem Jahr 2006 stellt nach den vorliegenden Unterlagen den nördlichen Teil des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft und den südlichen, durch den ehemaligen Klinikkomplex geprägten Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit Bezug zur früheren Krankenhausnutzung dar. An den Änderungsbereich grenzen überwiegend Waldflächen an. Nördlich beziehungsweise nordöstlich befinden sich weitere landwirtschaftlich dargestellte Flächen einschließlich des Umfeldes des Großen Teiches.

Die bisherigen Darstellungen entsprechen der heutigen tatsächlichen und städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht mehr vollständig. Die ursprüngliche Kliniknutzung ist aufgegeben. Gleichzeitig besteht ein städtebauliches Interesse an einer standortgerechten Nachnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes sowie an der langfristigen Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ geändert. Die künftig beabsichtigte Bodennutzung soll durch

eine Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ dargestellt werden.



Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen 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).

Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen, indem die bauliche Entwicklung auf den vorhandenen und bereits erheblich vorgeprägten Standort konzentriert wird. Eine Ausdehnung in die ökologisch und landschaftlich bedeutsamen Wald- und Freiraumstrukturen ist nicht Gegenstand der Planung.

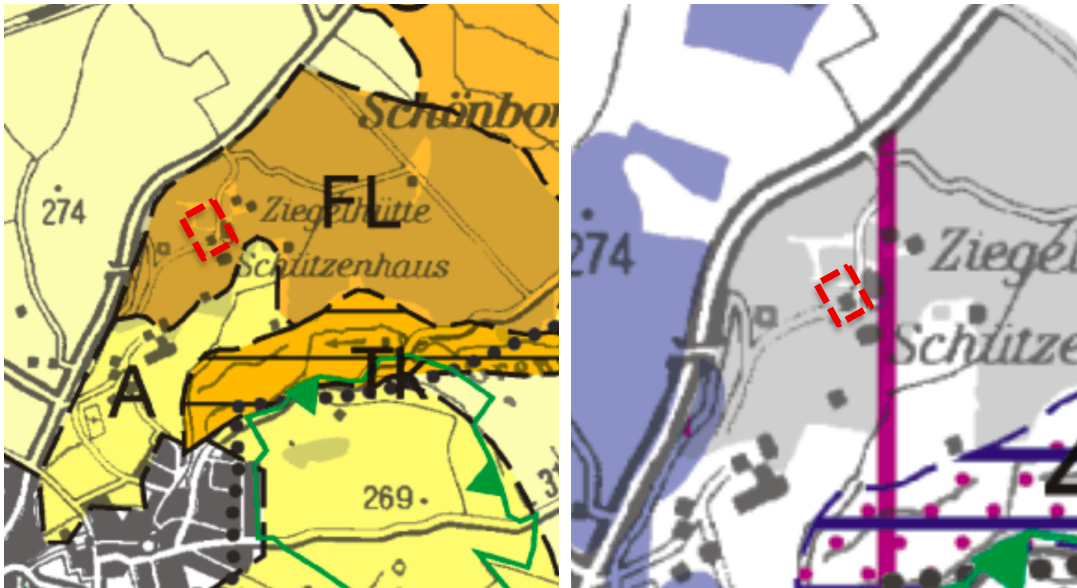


Abbildung 5: Bestands- & Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000, ohne Maßstab (Quelle: LRP Nord-Hessen)

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auch im näheren räumlichen Umfeld sind nach den vorliegenden Unterlagen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ aufgestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete städtebauliche Entwicklung. Vorgesehen sind insbesondere die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Bildung, Gesundheit und Soziales“ sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan die für die standortbezogene Steuerung erforderlichen Regelungen zur Begrenzung der baulichen Entwicklung, zur Erschließung sowie zum Schutz und Erhalt der vorhandenen Grün-, Gehölz- und Waldstrukturen.

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

Der Änderungsbereich bildet einen baulich und infrastrukturell erheblich vorgeprägten Einzelstandort 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- beziehungsweise 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. Gleichzeitig bilden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans die heutige Situation und die beabsichtigte Entwicklung nicht mehr hinreichend ab.

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. Eine eigenständige dauerhafte Wohnentwicklung, eine allgemeine gewerbliche Entwicklung sowie eine räumliche Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Wald- und Freiflächen sollen vermieden werden. Gleichzeitig bestehen erhebliche öffentliche und private Interessen an einer langfristigen und standortverträglichen Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und an der Sicherung der bestehenden Vereinsnutzung.

3.6 Planungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung

Das Planungskonzept beruht auf der Wiedernutzung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes bei gleichzeitiger Begrenzung zusätzlicher siedlungsstruktureller 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird diese Entwicklungsrichtung durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ vorbereitet. Die bestehenden Vereinsnutzungen werden durch eine Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ in die städtebauliche Gesamtkonzeption einbezogen.

Die Planung folgt dem Grundsatz der Bestandsentwicklung. Vorhandene Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsanlagen sollen weitergenutzt werden. Die umgebenden Wald-, Gehölz- und Freiraumstrukturen bilden die landschaftliche und funktionale Grenze der baulichen Entwicklung. Deren konkrete planungsrechtliche Sicherung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

4 Inhalte des Flächennutzungsplanes

4.1 Geänderte Darstellungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 werden die bisherigen Darstellungen im Bereich des Schützenwaldes an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angepasst. Der Bereich des ehemaligen Klinikkomplexes wird künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ dargestellt. Der Bereich der bestehenden Vereinsnutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ dargestellt.

Die Änderung beschränkt sich auf die für die städtebauliche Neuordnung des vorhandenen Standortes erforderlichen Flächen. Die angrenzenden Wald- und Freiraumdarstellungen

bleiben grundsätzlich unberührt. Eine Erweiterung der Bauflächendarstellungen in die umgebenden Waldflächen ist nicht vorgesehen.

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend seiner vorbereitenden Funktion in generalisierter Form. Grundstücksscharfe Abgrenzungen, Baugrenzen, Maßfestsetzungen, Stellplatzregelungen und grünordnerische Detailfestsetzungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“

Der Bereich des ehemaligen Klinikkomplexes wird als Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ dargestellt. Die Darstellung trägt der besonderen städtebaulichen Situation des Standortes Rechnung. Aufgrund der isolierten Außenbereichslage, der großmaßstäblichen baulichen Vorprägung und der angestrebten institutionellen Nachnutzung ist eine Einordnung als allgemeine Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder gewerbliche Baufläche nicht sachgerecht.

Die Sonderbaufläche soll die planerische Grundlage für eine standortbezogene Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes durch Bildungs-, Gesundheits- und soziale Einrichtungen sowie damit funktional vereinbare ergänzende Nutzungen schaffen. Hierzu zählen auf der nachgeordneten verbindlichen Planungsebene insbesondere medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen, Schulungs- und Ausbildungseinrichtungen, schulische und kulturelle Einrichtungen sowie Verwaltungs-, Büro-, Lager- und Technikfunktionen, soweit diese dem Nutzungsschwerpunkt zugeordnet sind.

Die Darstellung eröffnet keine allgemeine Siedlungsentwicklung und begründet kein unmittelbares Baurecht. Die zulässige Nutzungsbreite wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan standortbezogen konkretisiert und begrenzt. Insbesondere soll eine eigenständige dauerhafte Wohnnutzung sowie eine allgemeine gewerbliche Entwicklung ohne funktionalen Bezug zum Standort ausgeschlossen bleiben.

Mit der Sonderbauflächendarstellung wird die Wiedernutzung einer bereits baulich und infrastrukturell erheblich vorgeprägten Fläche unterstützt. Die Planung trägt damit dazu bei, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden und vorhandene bauliche Ressourcen einer langfristig tragfähigen Nutzung zuzuführen.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“

Der nördliche Bereich mit dem bestehenden Schützenhaus und den zugehörigen Vereinsfunktionen wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ dargestellt. Hierdurch wird die bestehende, für das örtliche Vereinsleben bedeutsame Nutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in die künftige städtebauliche Entwicklung des Standortes eingebunden.

Die Darstellung dient der langfristigen Sicherung eines bereits vorhandenen Nutzungsbausteins. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen wird hierdurch nicht vorbereitet. Die konkrete räumliche Abgrenzung der Vereinsnutzung, die Zuordnung von Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie die Zulässigkeit einzelner Anlagen werden im Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ geregelt.

Die Gemeinbedarfsdarstellung steht in funktionalem Zusammenhang mit der Sonderbaufläche des ehemaligen Klinikstandortes. Beide Nutzungsbereiche bilden gemeinsam den bereits vorhandenen baulich geprägten Standort innerhalb des Schützenwaldes, ohne dass hieraus

eine allgemeine Siedlungsentwicklung des umgebenden Landschaftsraumes abgeleitet werden soll.

4.4 Verhältnis zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ erfolgen im Parallelverfahren. Die Flächennutzungsplanänderung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar und schafft damit die vorbereitende Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Grundzüge durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Bildung, Gesundheit und Soziales“ und einer Fläche für den Gemeinbedarf „Ver-einsnutzung“. Darüber hinaus regelt er insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie den Schutz und Erhalt der vorhandenen Grün-, Gehölz- und Waldstrukturen.

Die detaillierten Regelungen des Bebauungsplans werden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung nicht wiederholt. Für die Abwägung auf Ebene des Flächennutzungsplans werden jedoch diejenigen Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren herangezogen, die für die grundsätzliche städtebauliche Eignung und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der dargestellten Nutzungen von Bedeutung sind.

5 Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

5.1 Inhalt und Ziele

Die Stadt Schwalmstadt beabsichtigt, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Schützenwaldes an die tatsächliche bauliche Vorprägung und die beabsichtigte zukünftige Entwicklung anzupassen. Der Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik soll einer standortverträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Die nördlich anschließenden bestehenden Vereinsnutzungen sollen planungsrechtlich in die städtebauliche Gesamtkonzeption einbezogen werden.

Hierzu wird der Bereich des ehemaligen Klinikkomplexes als Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ und der Bereich der bestehenden Vereinsnutzung als Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet damit die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ konkretisierte städtebauliche Entwicklung vor.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht berücksichtigt dabei die vorbereitende Planungsebene des Flächennutzungsplans. Verbindliche Eingriffsregelungen und projektbezogene Detailmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, werden jedoch soweit erforderlich aus dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 22.740 m². Mit der Änderung ist keine Erweiterung des Standortes in die angrenzenden Waldflächen beabsichtigt. Die konkrete zusätzliche Flächenversiegelung wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht festgelegt und auf Ebene des Bebauungsplans weitgehend auf bereits baulich oder infrastrukturell vorgeprägte Bereiche begrenzt.



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

5.2 Untersuchungsmethoden, Datengrundlagen und Abschichtung

Für die Umweltprüfung werden die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ erhobenen und ausgewerteten Umweltinformationen herangezogen. Hierzu gehören insbesondere der Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt aus dem Jahr 2006, der Regionalplan Nordhessen 2009, der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, die einschlägigen Fachinformationssysteme des Landes Hessen und des Bundes sowie die im Jahr 2026 durchgeführten faunistischen Untersuchungen zu Fledermäusen und Amphibien.

Für die artenschutzfachliche Beurteilung liegt der Ergebnisbericht „Schwalmstadt Schützenwald – Faunistische Untersuchungen Fledermäuse und Amphibien“ des Büros Wette Gödecke Küneke, Stand 01.09.2026, zugrunde. Die Untersuchungen umfassten Gebäude- und Strukturkontrollen, den Einsatz eines Artenspürhundes, Ausflugbeobachtungen und akustische

Fledermauserfassungen sowie Amphibienbegehungen während der Wanderungszeit.

Der ehemalige Klinikkomplex war für die faunistischen Untersuchungen nicht vollständig zugänglich und konnte nur von außerhalb des Grundstücks erfasst werden. Aussagen zu Anzahl und Funktion sämtlicher dort vorhandener Fledermausquartiere sind deshalb noch nicht abschließend möglich. Diese Kenntnislücke ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht grundsätzlich planungshindernd, da die Änderung keine konkreten Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen zulässt. Vor entsprechenden Eingriffen sind auf der nachfolgenden Zulassungsebene ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Da gleichzeitig für dasselbe Plangebiet eine Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, wird die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung auf den für die vorbereitende Planungsebene erforderlichen Detaillierungsgrad beschränkt. Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die konkrete Festlegung von Grünordnungsmaßnahmen sowie die objektbezogene artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung verbleiben auf Ebene des Bebauungsplans beziehungsweise der nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

5.3 Umweltrelevante Fachplanungen und Ziele des Umweltschutzes

Für die Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die bauplanungsrechtlichen Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung maßgeblich. Die Planung berücksichtigt diese Ziele, indem sie die städtebauliche Entwicklung auf einen bereits erheblich baulich und infrastrukturell vorgeprägten Standort konzentriert und eine Ausdehnung in die angrenzenden Wald- und Freiraumstrukturen vermeidet.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Erhaltung der umgebenden Wald-, Gehölz- und Saumstrukturen und die Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Fledermaus- und Amphibienvorkommen in die Planung eingestellt. Die konkrete Sicherung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan und, soweit vorhabenbezogen erforderlich, in nachfolgenden Zulassungsverfahren.

Die Belange des Boden- und Gewässerschutzes sind insbesondere aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIB zu berücksichtigen. Die Planung vermeidet eine räumliche Erweiterung der Bauflächen in bislang unbeanspruchte Bereiche. Die wasserrechtlichen Anforderungen bleiben unabhängig von der Flächennutzungsplanänderung zu beachten.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Standort als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und die umgebenden Waldflächen als Vorranggebiet für Forstwirtschaft dar. Der Landschaftsrahmenplan weist dem umgebenden Landschaftsraum eine hohe strukturelle und teilweise hohe erholungsbezogene Bedeutung zu. Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diese Vorgaben durch die Begrenzung auf den vorhandenen baulich geprägten Standort.

5.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

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.

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Gebäudekomplex, Verkehrs-, Zufahrts-, Stellplatz- und Hofflächen bereits in erheblichem Umfang anthropogen überprägt. Die bodenfunktionale Bedeutung ist insbesondere in den bebauten und versiegelten Teilbereichen gering bis sehr gering einzuschätzen. Für das Plangebiet liegen nach den ausgewerteten übergeordneten Bodendaten keine flächenscharfen Bodenfunktionsbewertungen vor. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Die Flächennutzungsplanänderung führt nicht unmittelbar zu einer zusätzlichen Versiegelung. Sie bereitet eine Nutzungsentwicklung innerhalb eines bereits baulich geprägten Standortes vor. Die konkrete bauliche Entwicklung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan auf den vorhandenen Gebäudebestand und bereits anthropogen geprägte Grundstücksteile konzentriert. Eine Erweiterung in angrenzende Wald- und Freiflächen ist nicht vorgesehen.



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

Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone IIIB. Südlich des

Plangebiets in einer Entfernung von ca. 400 m liegt der Tiefbrunnen mit der Wasserschutzgebiet 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

Unter Berücksichtigung der Bestandsvorprägung und der auf den vorhandenen Standort begrenzten Entwicklungsrichtung sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten. Die konkrete Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen sowie Anforderungen an Bodenschutz, Versickerungsfähigkeit und Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auf der nachgeordneten Planungsebene zu berücksichtigen.

5.4.2 Klima

Für den Standort wird eine jährliche Durchschnittstemperatur von etwa 9 °C und eine mittlere Niederschlagsmenge von rund 665 mm pro Jahr angegeben. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Kleinflächigkeit der innerhalb des Änderungsbereichs verbleibenden Freiflächen kommt diesen keine wesentliche Bedeutung für die überörtliche Kaltluftbildung zu. Der Planbereich ist im Hitze-Viewer Hessen nicht als Wärme-Hotspot ausgewiesen.

Die umgebenden Wald- und Gehölzflächen besitzen dagegen Bedeutung für Frischluftbildung, Verschattung und lokale Klimaregulation. Diese Strukturen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht für eine weitergehende bauliche Entwicklung in Anspruch genommen.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans lässt auf der vorbereitenden Planungsebene keine erhebliche Veränderung der lokalklimatischen Situation erwarten. Die vorhandene bauliche Masse wird nicht grundsätzlich erweitert; zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan räumlich eng an den Bestand gebunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Klima und Luft sind daher nicht 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.

Die Flächennutzungsplanänderung zielt auf die Weiter- und Nachnutzung dieser vorhandenen baulichen Strukturen und unterstützt damit deren langfristige funktionale Einbindung.

5.4.4 Bevölkerung, Wohnen, Erholung

Der Änderungsbereich grenzt nicht unmittelbar an Wohnbebauung an. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich in deutlicher räumlicher Entfernung. Der Lärm-Viewer Hessen weist für den Standort eine sehr geringe bis keine relevante Belastung durch

Straßenverkehrslärm aus.

Durch die vorgesehene Nachnutzung kann gegenüber dem langjährigen Leerstand eine Zunahme des Verkehrsaufkommens eintreten. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der bereits früher vorhandenen Klinik- und Vereinsnutzungen ist auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch kein grundsätzlich unlösbarer Immissionskonflikt erkennbar. Die konkrete Verträglichkeit einzelner Nutzungen und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans und der jeweiligen Vorhabenzulassung zu prüfen.

Der Schützenwald, der Große Teich und die vorhandenen Wege- und Freiraumstrukturen besitzen Bedeutung für die Naherholung. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet keine Inanspruchnahme dieser umgebenden Erholungsräume vor. Die räumliche Begrenzung der baulichen Entwicklung auf den vorhandenen Standort trägt dazu bei, die Erholungsfunktion des umgebenden Landschaftsraumes zu erhalten.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung 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.

Innerhalb des Änderungsbereichs und in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen keine Natura-2000-Gebiete. In einer Entfernung von etwa 3 bis 4 km liegen das Landschaftsschutzgebiet „Der Küppel“ und der Naturpark Knüll. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der bestandsorientierten Planung sind erhebliche Auswirkungen auf deren Schutz- beziehungsweise Erhaltungsziele nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Östlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von etwa 150 m das gesetzlich geschützte Biotop 5021B0963 „Feuchtbrache nordöstlich Niedergrenzenbach“. Die Flächennutzungsplanänderung nimmt diese Fläche nicht in Anspruch. Aufgrund der räumlichen Trennung und der Begrenzung der Planung auf den bereits baulich geprägten Standort sind erhebliche Beeinträchtigungen derzeit nicht erkennbar.

5.4.6 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt als baulich geprägter Einzelstandort innerhalb des Schützenwaldes. Das Landschaftsbild wird durch die vollständige Einbettung in Waldflächen, den östlich gelegenen Großen Teich sowie die vorhandene Bebauung des ehemaligen Klinikstandortes und der Vereinsanlagen bestimmt.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet keine flächenhafte Erweiterung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum vor. Die bestehende bauliche Nutzung wird vielmehr in eine neue städtebauliche Entwicklungsperspektive überführt. Die landschaftliche Einbindung durch die umgebenden Wald-, Gehölz- und Saumstrukturen bleibt erhalten.

Eingriffsbewertung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind daher keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.4.7 Tiere und Pflanzen

Die Flächen umfassen den seit Jahrzehnten baulich geprägten Komplex der ehemaligen Der Änderungsbereich umfasst ein kleinräumiges Mosaik aus stark anthropogen überformten Teilflächen und angrenzenden Wald-, Gehölz- und Saumstrukturen. Prägend sind die versiegelten beziehungsweise befestigten Zufahrts-, Stellplatz- und Hofflächen, die großflächigen Bestandsgebäude sowie die an den Rändern vorhandenen Laubwaldbestände, Gebüsche und Säume.

Die im Bebauungsplanverfahren durchgeführten faunistischen Untersuchungen weisen am ehemaligen Klinikkomplex auf mindestens zwei Fledermausquartiere hin. Im südlichen Dachbereich wurde ein Quartier des Kleinen Abendseglers mit etwa 25 Tieren festgestellt. Für einen östlichen Gebäudebereich bestehen Hinweise auf ein Quartier der Zwergfledermaus. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des Gebäudekomplexes können weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Sommer- oder Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Die Amphibienuntersuchungen belegen eine regelmäßige Wanderung insbesondere von Erdkröten sowie einzelnen Gras- und Grünfröschen aus den umgebenden Waldflächen zum östlich gelegenen Teich. Die Tiere queren dabei die Zufahrtsstraße und Teile der Parkplatzflächen. Bei einer nutzungsbedingten Intensivierung des Fahrzeugverkehrs kann insbesondere in milden und feuchten Dämmerungs- und Nachtstunden während der Wanderungszeit ein erhöhtes Tötungsrisiko entstehen.

Tiere und artenschutzfachliche Funktionen

Die artenschutzrechtlich relevanten Konflikte entstehen nicht bereits durch die generalisierte Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern können sich aus späteren baulichen Eingriffen in den Gebäudebestand und aus einer Intensivierung des Verkehrs ergeben. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan und die nachfolgenden Zulassungsverfahren sehen deshalb eine weitergehende artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung vor. Hierzu gehören insbesondere ergänzende Quartieruntersuchungen vor Eingriffen in den Klinikkomplex, artbezogene Bauzeiten- und Vermeidungsmaßnahmen, gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse sowie eine dauerhaft wirksame Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen.

Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahmen auf der verbindlichen beziehungsweise vorhabenbezogenen Planungsebene rechtzeitig konkretisiert und gesichert werden, stehen der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die Auswirkungen auf Vegetation, Biotope und biologische Vielfalt bleiben aufgrund der Konzentration auf den bereits vorgeprägten Standort insgesamt gering.

Bewertung und Maßnahmenbedarf

Die Vegetations- und Biotopauswirkungen bleiben aufgrund der Bestandsorientierung und der im Bebauungsplan 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 5.5 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 naturschutzfachlichen 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 Wechselwirkungen, Emissionen, Abfälle und Risiken

Zwischen den Schutzgütern bestehen insbesondere Wechselwirkungen zwischen den umgebenden Wald- und Gehölzstrukturen, dem lokalen Klima, dem Landschaftsbild, der Erholungsfunktion sowie den Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Da die Flächennutzungsplanänderung eine räumliche Ausdehnung der baulichen Nutzung in diese Strukturen nicht vorbereitet, sind keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.

Planungsrelevante Emissionen können insbesondere durch zusätzlichen Verkehr, Außenbeleuchtung sowie den späteren Betrieb der zulässigen Nutzungen entstehen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind hieraus keine erheblichen, nicht bewältigbaren Konflikte erkennbar. Die konkrete Begrenzung störender Nutzungen und die Anforderungen an eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung werden im Bebauungsplan beziehungsweise in nachfolgenden Zulassungsverfahren berücksichtigt.

Besondere Abfallmengen oder umweltrelevante Risiken, die über das für die vorgesehenen Bildungs-, Gesundheits-, Sozial- und Vereinsnutzungen übliche Maß hinausgehen, werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Vorhabenbezogene Anforderungen an Entsorgung, Gefahrstoffe, Brandschutz oder sonstige betriebliche Risiken bleiben den jeweiligen Fach- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt bereits auf konzeptioneller Ebene den Grundsatz der Eingriffsvermeidung. Die bauliche Entwicklung wird auf einen bestehenden, erheblich vorgeprägten Standort konzentriert. Eine Ausdehnung in die angrenzenden Wald- und Freiflächen ist nicht vorgesehen. Vorhandene Erschließungs- und Stellplatzflächen sollen weitergenutzt werden.

Die konkrete Sicherung von Wald-, Gehölz-, Baum- und Saumstrukturen sowie die Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen erfolgen im parallel aufgestellten Bebauungsplan. Ebenso werden dort die für die Umsetzung erforderlichen grünordnerischen Regelungen getroffen. Eine eigenständige detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich, da diese im Bebauungsplanverfahren auf

Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen wird.

Für den Artenschutz sind vor allem die Fledermausquartiere im ehemaligen Klinikkomplex und die Amphibienwanderungen über die Zufahrts- und Stellplatzbereiche von Bedeutung. Vor baulichen Eingriffen in potenzielle oder nachgewiesene Fledermausquartiere sind ergänzende Untersuchungen und daraus abgeleitete Vermeidungs- beziehungsweise gegebenenfalls CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die Amphibien ist im parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren eine dauerhaft wirksame Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen vorgesehen.

Die Flächennutzungsplanänderung selbst trifft hierzu keine verbindlichen Detailfestsetzungen. Sie ist jedoch nur vor dem Hintergrund der im Parallelverfahren vorgesehenen Konfliktvermeidung und -bewältigung fachlich zu bewerten.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung blieben die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans unverändert. Die planungsrechtliche Ausgangssituation würde die aufgegebenen Kliniknutzung und die aktuelle städtebauliche Entwicklungsperspektive weiterhin nur unzureichend abbilden. Eine abgestimmte vorbereitende Grundlage für die im Bebauungsplan vorgesehene standortbezogene Nachnutzung wäre nicht gegeben.

Für den Umweltzustand wäre kurzfristig keine wesentliche Veränderung allein aufgrund der Nicht-Durchführung zu erwarten. Bei fortdauerndem Leerstand könnte sich der bauliche Zustand des ehemaligen Klinikkomplexes weiter verschlechtern. Die vorhandenen Wald-, Gehölz- und Freiraumstrukturen blieben grundsätzlich bestehen. Artenschutzrechtliche Konflikte könnten unabhängig von der Bauleitplanung bei späteren baulichen Eingriffen in die Gebäude auftreten.

Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Flächennutzungsplanänderung wird der vorhandene baulich geprägte Standort auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung neu geordnet. Der ehemalige Klinikkomplex erhält eine Entwicklungsperspektive als Sonderstandort für Bildung, Gesundheit und Soziales. Die bestehende Vereinsnutzung wird als Gemeinbedarfsnutzung in die städtebauliche Konzeption aufgenommen.

Die flächenbezogenen Auswirkungen bleiben aufgrund der Bestandsorientierung und der Begrenzung auf den vorhandenen Standort gering. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Waldflächen ist nicht vorgesehen. Für Fledermäuse und Amphibien bestehen besondere, jedoch auf nachgeordneten Planungsebenen grundsätzlich lösbare Konflikte. Unter der Voraussetzung einer rechtzeitigen und wirksamen Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich entgegenstehen.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die wesentlichen Planungsalternativen sind in Kapitel 1.2 der Begründung dargestellt. Räumliche Standortalternativen kommen aufgrund des standortbezogenen Planungsziels der Wiedernutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes nicht in Betracht.

Als inhaltliche Alternativen wurden insbesondere die Beibehaltung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen, eine land- oder forstwirtschaftlich geprägte Rückentwicklung, eine überwiegend freizeit- und erholungsbezogene Nutzung sowie allgemeine Wohn- oder gewerbliche Entwicklungsrichtungen betrachtet. Diese Alternativen wurden verworfen, weil sie entweder keine tragfähige Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes ermöglichen, die tatsächliche Bestandsstruktur nicht angemessen berücksichtigen oder eine für die Außenbereichslage nicht gewünschte allgemeine Siedlungsentwicklung vorbereiten würden.

Die gewählte Kombination aus Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ und Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ ermöglicht demgegenüber eine standortbezogene Bestandsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen.

5.8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Stadt Schwalmstadt überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist dabei insbesondere zu beobachten, ob sich aus der vorbereiteten Nutzungsentwicklung unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wald- und Freiraumstrukturen, den Wasserhaushalt oder die artenschutzrechtlich relevanten Funktionen ergeben.

Da die Flächennutzungsplanänderung parallel durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ konkretisiert wird, kann die Überwachung auf die dort vorgesehenen Kontroll- und Vollzugsmechanismen sowie auf Erkenntnisse der zuständigen Fachbehörden zurückgreifen. Die detaillierte Kontrolle der Amphibienleiteinrichtung, gegebenenfalls erforderlicher Fledermaus-CEF-Maßnahmen sowie der festgesetzten Grün- und Erhaltungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans beziehungsweise der jeweiligen Vorhabenzulassung.

Ergeben sich Hinweise auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, sind diese im Rahmen der weiteren städtebaulichen Steuerung und der einschlägigen Fachverfahren zu bewerten und erforderlichenfalls geeignete Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schwalmstadt ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Schützenwaldes, um für den vorhandenen Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik und die bestehenden Vereinsnutzungen eine langfristige städtebauliche Entwicklungsperspektive zu schaffen. Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“.

Der Standort ist bereits in erheblichem Umfang bebaut, versiegelt und erschlossen. Die Planung soll die vorhandenen baulichen Strukturen weiter nutzen und keine zusätzliche Siedlungsentwicklung in die umgebenden Waldflächen vorbereiten. Dadurch können zusätzliche Eingriffe in bislang unbebaute Außenbereichsflächen weitgehend vermieden werden.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Besondere Bedeutung besitzen die vorhandenen Fledermausquartiere im ehemaligen Klinikkomplex und die Amphibienwanderungen zwischen den umgebenden

Waldflächen und dem Großen Teich. Diese Belange erfordern bei der späteren Umsetzung ergänzende Untersuchungen und konkrete Schutzmaßnahmen.

Die erforderliche Konfliktbewältigung erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan und in nachfolgenden Zulassungsverfahren. Unter der Voraussetzung, dass die dort vorgesehenen Vermeidungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen wirksam umgesetzt werden, stehen der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltbelange entgegen, die die Planung grundsätzlich ausschließen.

6 Gesamtabwägung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 werden die vorbereitenden planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des bereits erheblich baulich und infrastrukturell vorgeprägten Standortes im Schützenwald geschaffen. Nach Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung entspricht die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr vollständig der tatsächlichen Situation und der von der Stadt verfolgten Entwicklungsperspektive.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Bildung, Gesundheit und Soziales“ eröffnet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine standortbezogene Nachnutzungsperspektive für den großmaßstäblichen Gebäudebestand. Gleichzeitig wird mit der Fläche für den Gemeinbedarf „Vereinsnutzung“ die bestehende Vereinsstruktur in die künftige städtebauliche Entwicklung eingebunden.

Die Stadt berücksichtigt dabei die besondere isolierte Außenbereichslage, die regionalplanerischen Rahmenbedingungen und die vollständige Einbettung des Standortes in den Schützenwald. Die Planung ist deshalb ausdrücklich nicht auf eine allgemeine Siedlungserweiterung gerichtet. Allgemeine Wohnbau- oder gewerbliche Bauflächendarstellungen werden nicht vorgenommen. Die räumliche Entwicklung bleibt auf den bereits vorhandenen Standort begrenzt.

Den Belangen des Natur-, Landschafts- und Freiraumschutzes kommt aufgrund der Lage im Schützenwald ein hohes Gewicht zu. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet keine Inanspruchnahme zusätzlicher Waldflächen vor. Die konkreten Grün-, Erhaltungs- und Artenschutzmaßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan und in nachfolgenden Zulassungsverfahren gesichert. Die im Bebauungsplanverfahren ermittelten artenschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich Fledermäusen und Amphibien sind grundsätzlich lösbar, erfordern jedoch vor beziehungsweise bei der Umsetzung konkrete Schutzmaßnahmen.

In die Abwägung werden außerdem die privaten Interessen an einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eingestellt. Diesen Interessen wird durch eine hinreichend flexible, zugleich aber standortbezogen begrenzte Sonderbauflächendarstellung Rechnung getragen. Eine weitergehende allgemeine Nutzungsöffnung ist zur Sicherung einer tragfähigen Nachnutzung nicht erforderlich und würde den besonderen Anforderungen der Außenbereichslage nicht gerecht.

Die Wiedernutzung des vorhandenen Standortes entspricht zugleich dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Vorhandene Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzflächen können weitergenutzt werden, während zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.

Insgesamt überwiegen die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen städtebaulichen Vorteile. Die Planung schafft eine tragfähige vorbereitende Grundlage für die Nachnutzung des Bestandes, sichert die bestehende Vereinsnutzung in der städtebaulichen Entwicklungskonzeption und begrenzt zugleich eine weitergehende Siedlungsentwicklung im Schützenwald. Die öffentlichen und privaten Belange werden damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht.

7 Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich verfügt aufgrund der langjährigen Vornutzung über grundsätzlich gute Erschließungsvoraussetzungen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Krankenhausstraße und die Straße „Schützenwald“ an die B 254. Die vorhandene Erschließungsstruktur wird für die beabsichtigte Nachnutzung weiter genutzt.

Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen in den an den Standort angrenzenden beziehungsweise ihn erschließenden Verkehrsflächen. Die Flächennutzungsplanänderung erfordert keine eigenständige zeichnerische Neuordnung der technischen Erschließung. Die konkrete Leistungsfähigkeit und gegebenenfalls erforderliche Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der jeweiligen Vorhabenplanung zu prüfen.

Aufgestellt:
Stadt Schwalmstadt

Bearbeitet:
ebene 4 architektur und städtebau