

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

## Begründung - Vorentwurf -

Stand: 17. November 2025





# Bebauungsplan der der Stadt Schwalmstadt Nr. 40 „Schützenhain“ in Ziegenhain

Begründung  
- Vorentwurf-

Stand: 17. November 2025

**Auftraggeberin:**



Stadtverwaltung Schwalmstadt  
Marktplatz 1  
34613 Schwalmstadt

**Bearbeitung:**

Michael Linker  
Luisa Billmeyer



1	Planungsanlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	4
1.1	Aufstellungsverfahren	4
1.2	Planungsalternativen	5
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2	Lage und Größe des Geltungsbereichs	6
3	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Räumliche Lage und Erschließung	7
3.2	Übergeordnete Planungen	9
3.2.1	<b>Regionalplan Nordhessen</b>	<b>9</b>
3.2.2	<b>Flächennutzungsplan (FNP)</b>	<b>9</b>
3.2.3	<b>Landschaftsrahmenplan</b>	<b>10</b>
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
3.4	Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	11
4	Inhalte des Bebauungsplans	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	<b>Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>12</b>
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4	Nebenanlagen und Stellplätze	14
4.5	Grünfestsetzungen	14
4.5.1	<b>Zu erhaltende Bäume</b>	<b>14</b>
4.5.2	<b>Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“</b>	<b>15</b>
4.5.3	<b>Private Grünfläche „Randeingrünung“</b>	<b>15</b>
4.5.4	<b>Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>15</b>
4.6	Solarenergie	15
4.7	Örtliche Bauvorschrift	15
4.7.1	<b>Werbeanlagen und insektenfreundliche Beleuchtung</b>	<b>15</b>
4.8	Hinweise	16
5	Umweltbericht zum Bebauungsplan	17
5.1	Inhalt und Ziele	17
5.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	17
5.3	Beschreibung der Festsetzungen der Planung	18
5.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich	18
5.4.1	<b>Boden und Wasserhaushalt</b>	<b>18</b>
5.4.2	<b>Klima</b>	<b>19</b>
5.4.3	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>20</b>
5.4.4	<b>Bevölkerung, Wohnen, Erholung</b>	<b>20</b>
5.4.5	<b>Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete</b>	<b>20</b>
5.4.6	<b>Landschaft</b>	<b>20</b>
5.4.7	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>21</b>
5.4.8	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b>	<b>22</b>
5.4.9	<b>Festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>24</b>
5.4.10	<b>Sonstige grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>24</b>
5.4.11	<b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>24</b>
5.4.12	<b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>25</b>
6	Gesamtabwägung	26
7	Technische Infrastruktur	27
8	Kosten	27
9	Bodenordnung	27

## **1 Planungsanlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung**

Im Schützenwald im Stadtteil Ziegenhain der Stadt Schwalmstadt befindet sich der Gebäudekomplex der ehemaligen sog. Nachsorgeklinik. Dieser Teil des früheren Kreiskrankenhauses wurde im Jahr 2006 an den Asklepios-Konzern veräußert und ist inzwischen an einen privaten Investor weiterverkauft worden. Eine Nutzung als Klinik findet nicht mehr statt; die Gebäude stehen seit längerer Zeit leer. Zwischenzeitlich kam es lediglich zu temporären Zwischennutzungen einzelner Gebäudeteile (u. a. Hebammenpraxis, Dialyse-Praxis, Ausweichräume für eine Kindertagesstätte).

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. Der Bebauungsplan dient daher der städtebaulichen Ordnung, der Sicherung der bestehenden Vereinsnutzungen und der Schaffung von Baurecht für gebietsverträgliche Nachnutzungen.

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. 30 „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,
- kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug.

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, standortgerechten Nutzung zuzuführen und gleichzeitig unerwünschte Entwicklungen im Außenbereich auszuschließen. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Nachnutzung bereits versiegelter Flächen und entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

### **1.1 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der mit der Stadt Schwalmstadt bereits vorabgestimmten Überlegungen zum schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan Handlungsspielräume für die detaillierte Umsetzung offen.

Der Bebauungsplan und auch die parallel verlaufende FNP-Änderung erfolgen im Normalverfahren nach § 30 BauGB da sich die Flächen im bebauten Außenbereich befinden. Aufgrund der vorherigen Nutzung und durch die Bebauung und Versiegelung und der getroffenen Festsetzung (u.a. eine nur minimale Erweiterung der überbaubaren Flächen und Bestandssicherung) wird der Umweltbericht im zweistufigen Regelverfahren ein eigenständiges Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan sein.

## Verfahrensschritte

### 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 . . . . . bis einschließlich . . . . . 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 BauG und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. 3 Abs. 2 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 ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

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

*- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## **1.2 Planungsalternativen**

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Nachnutzung eines brachgefallenen Standortes mit neuen ergänzenden Nutzungen verfolgt. Aufgrund dieser Eigenschaft ist die Suche nach Planungsalternativen obsolet. Im Sinne der Nachhaltigkeit und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es zielführend bereits bebaute und versiegelte Flächen wieder in Wert zusetzen und einer zeitgemäßen Nutzung hinzuzuführen. Dem gegenüber würde eine Inanspruchnahme von unversiegelten und unbebauten Flächen im Außenbereich stehen. Auch wenn es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich handelt, kann im vorliegenden Fall trotzdem im Sinne einer Innenentwicklung gesprochen werden.

Die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zielführend. Eine Rückführung in land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist nach Lage der Dinge weder realistisch noch fachlich geboten, zumal die Regionalplanung ausdrücklich betont hat, dass nur eine Bestandsnutzung an diesem isolierten Standort tragfähig sein kann

## **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. 21.500 m<sup>2</sup> 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.

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 Zuge dieser Maßnahme empfiehlt sich die Einhaltung eines Schutz- und Abstandstreifens von ca. 50 m zu den bestehenden Gebäuden. 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. Vielmehr bleiben sämtliche forsthoheitlichen Regelungen unberührt; die Bewirtschaftung und Kontrolle erfolgen weiterhin im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht des zuständigen Forstamtes.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Räumliche Lage und Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich 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 B254 erreicht werden kann. Die B254 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 B254 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/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.



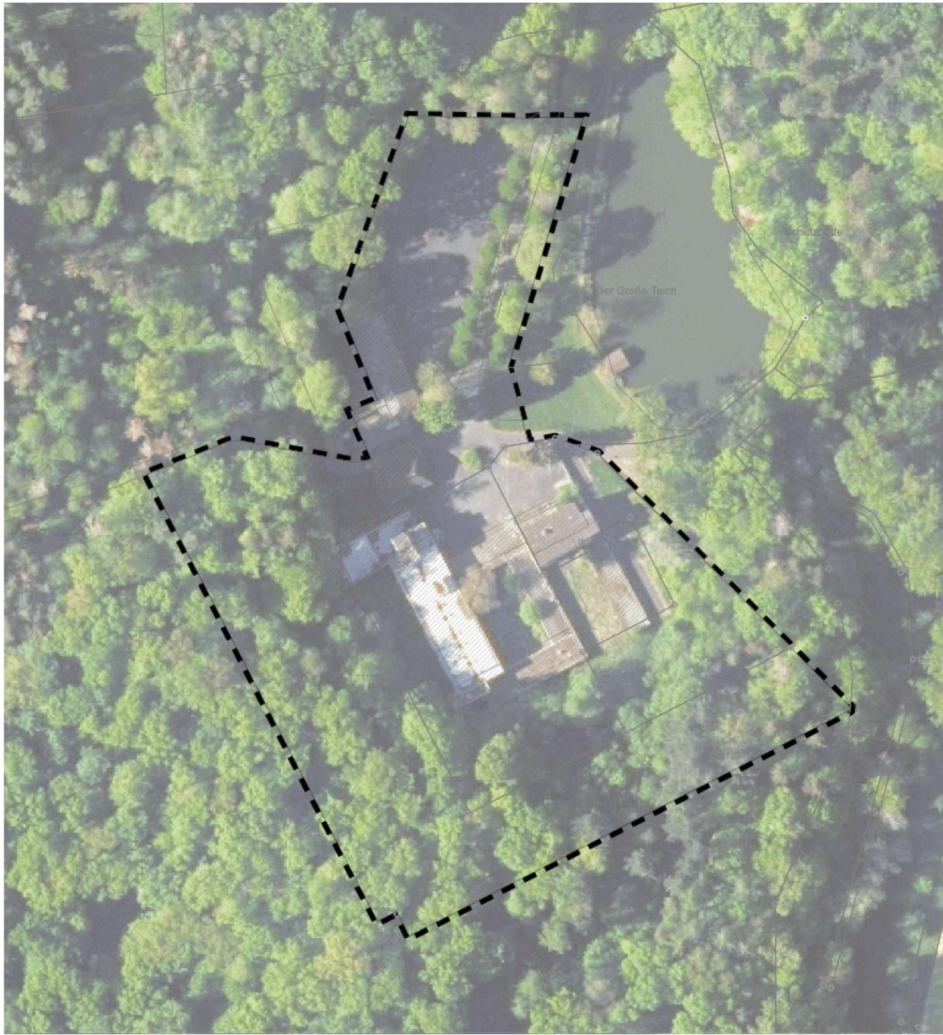


Abbildung 2: Lageplan mit Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2024 (Quelle: Geoportal Hessen)

## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 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 „Vorrangsgebiet 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: Regierungs-präsidium Kassel, über Homepage [rp-kassel.hessen.de](http://rp-kassel.hessen.de))

### 3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbe-  
reich im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft (weiße Flächen) und im südlichen Teil für das Ge-  
meinwohl (rosa Fläche) dargestellt. Nördlich angrenzend hierzu befinden sich, den Teich miteinschließend,  
Landwirtschaftliche Flächen. Ansonsten grenzen an das Planungsgebiet lediglich Waldflächen (grüne Flä-  
chen).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 1/30 erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelver-  
fahren 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).

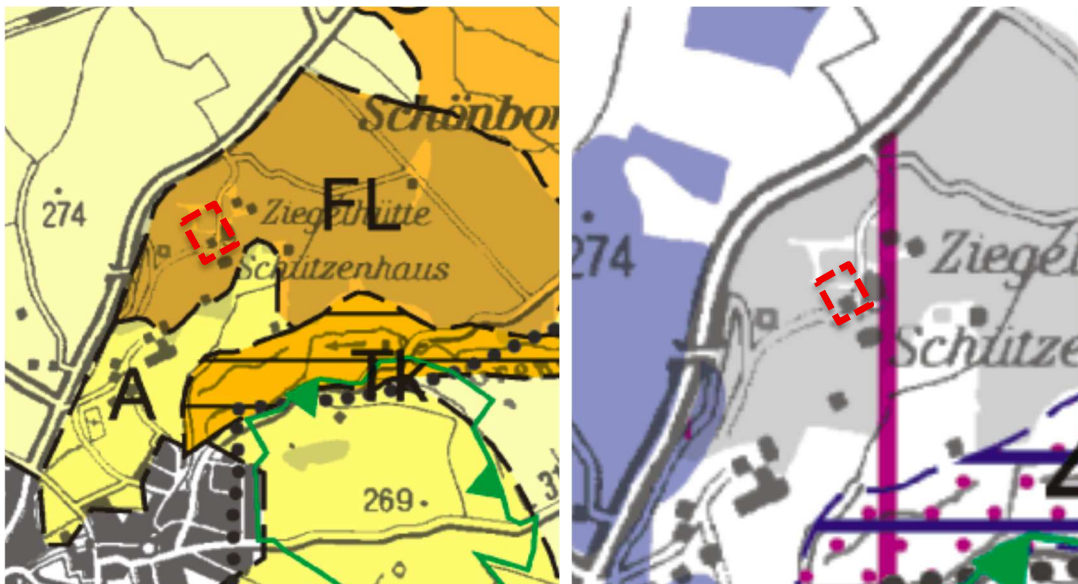


Abbildung 5: Bestands- & Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000, ohne Maßstab (Quelle: LRP Nord-Hessen)

## 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 im Bereich eines 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 Entfernung liegt ein Wasserschutzgebiet Zone I. Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone IIIB.

## 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 und medizinische Ausbildung“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das ehemalige Klinikgelände wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung und medizinische Ausbildung“ festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines Standortes für berufliche Aus-, Fort- und Weiterbildung insbesondere in medizinischen, pflegerischen und verwandten Fachbereichen.

Zulässig sind ausschließlich bauliche und sonstige Anlagen, die in einem funktionalen und organisatorischen Zusammenhang mit der Bildungs- und Ausbildungsnutzung stehen. Hierzu zählen insbesondere Unterrichts- und Schulungsräume, Praxis- und Seminarräume, Büroräume, begleitende Verwaltungs- und Technikflächen sowie notwendige Lager- und Archivbereiche. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eingeräumt, wohnähnliche Nutzungen in Form von Internatsunterkünften für Auszubildende zu realisieren, soweit diese in einem unmittelbaren Bezug zu den im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen stehen. Ergänzend können gemeinschaftliche Einrichtungen und Sozialräume zur Versorgung der Auszubildenden sowie eine Hausmeisterwohnung zugelassen werden.

Eine darüberhinausgehende Wohnnutzung, die sich von der Ausbildungs- und Schulungsfunktion abkoppeln würde, ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig. Dauerhaftes Wohnen – mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung – wird ausgeschlossen, um der Entstehung einer siedlungsstrukturell nicht integrierbaren Wohnnutzung im Außenbereich vorzubeugen.

### 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 vertraglichen 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 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.

##### 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 Zuwegungen 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 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 von Stellplätzen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung beschränkt. Damit wird insbesondere die bestehende Stellplatzanlage der Vereinsnutzung 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 verbundenen Erfordernisse an Stellplätzen gedeckt werden, ohne zusätzliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Waldbereiche und den sensiblen Außenbereich zu erzeugen.

#### **4.5 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.

##### **4.5.1 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 Innenhofbereichs des brachliegenden Klinikgebäudes wird keine ökologische Wichtigkeit beigemessen, weshalb dort keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt werden.

#### 4.5.2 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.

#### 4.5.3 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.

#### 4.5.4 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.

### 4.6 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 Neubauten oder grundlegenden Dachsanierungen auf Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad Neigung bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind. Hierbei ist vorgesehen, mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaikmodulen oder alternativ mit solarthermischen Anlagen auszustatten, sofern die zusammenhängende Nutzfläche des jeweiligen Daches mindestens 20 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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 Areals im Hinblick auf Klimaschutz und Ressourcenschonung sichtbar zu machen.

### 4.7 Örtliche Bauvorschrift

#### 4.7.1 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.

#### **4.8 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.

*- Kapitel 4 zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## 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 zuzuführen. Hierfür sollen die vorhandenen baulichen Substanzen modernisiert werden. Direkt nördlich anknüpfend sind unterschiedlichen Vereinsnutzungen der Stadt Schwalmstadt angesiedelt welche mit der hier vorliegenden 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.

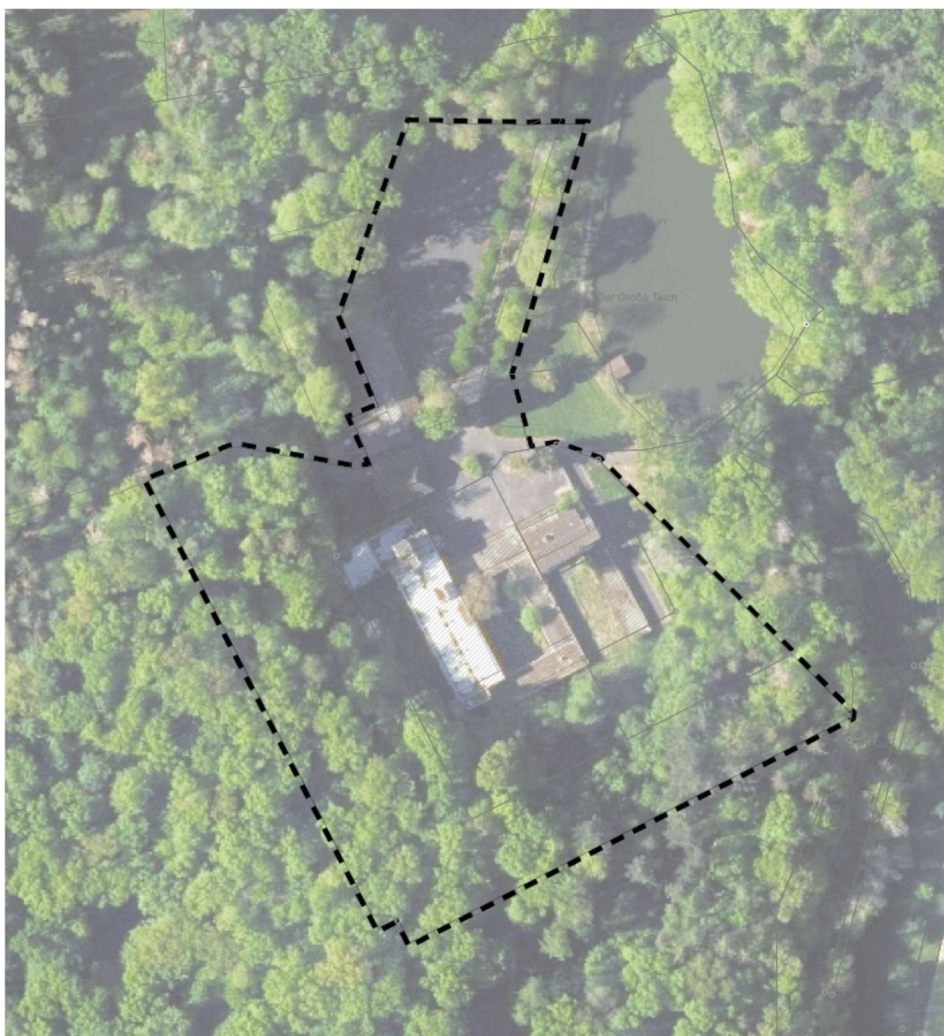


Abbildung 6: Lageplan mit Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2024 (Quelle: Geoportal Hessen)

### 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))

### **5.3 Beschreibung der Festsetzungen der Planung**

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch überbaubare Flächen fest, welche sich an den im Bestand schon vorhandenen Gebäude orientieren und lediglich kleine Entwicklungsspielräume (z.B für eine zusätzliche Gebäudehülle im Sinne der energetischen Ertüchtigung) bieten. Die im Bestand schon vorhandenen Wald- und Grünflächen werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen 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 Umwelt- auswirkungen 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 der Vornutzung des Gebietes des Bebauungsplans durch Überbauung und Versiegelung weist die bodenfunktionale Gesamtbewertung für das Plangebiet geringe bis sehr geringe Werte auf. Ebenso ist aufgrund der Vornutzung und der Lage anzunehmen, dass weder Altlasten, noch Kampfmittelrückstände zu erwarten sind. Sollten dennoch Verdachtsmomente im Rahmen der Bauarbeiten entstehen sind die entsprechenden Behörden einzuschalten (RP-Kassel, Abt. Bodenschutz und Altlasten).

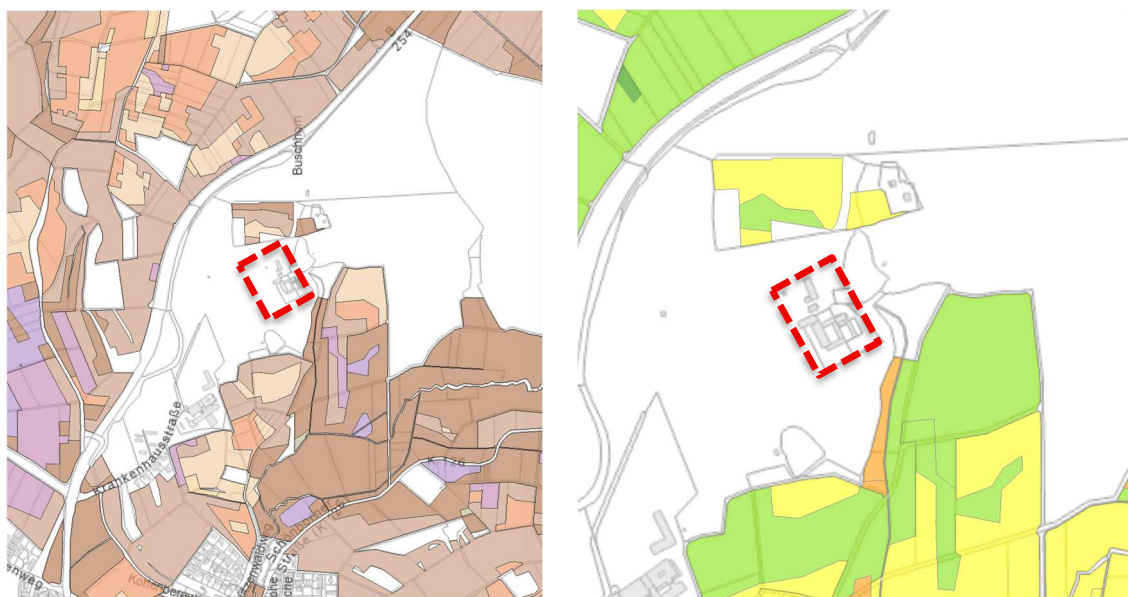


Abbildung 7: Bodenart (links) und Bodenfunktionsbewertung (rechts) mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, 2025 (Quelle: Bodenviewer Hessen)

### Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. In räumlicher Nähe zum Plangebiet gibt es ebenfalls keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete. 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 vorhandenen 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 Vereinnahmung 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 Lärmbelastung 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 Küppel“ 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 Biotop 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 Siedlunginsel 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 Avifauna

Für Tiere – einschließlich der Avifauna – ist die Lage an den Waldsaumstrukturen maßgeblich. Aus dem angrenzenden Naturraum ist mit Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten zu rechnen, namentlich Fledermäuse sowie jahreszeitlich Amphibienbezüge zum nahegelegenen Gewässer. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass in den leerstehenden Gebäuden bereits Teilrückbauten begonnen wurden, was die aktuelle Eignung einzelner Gebäudeteile als Quartier reduziert haben kann; aufgrund zwischenzeitlich ruhender Arbeiten und nicht vollständig geschlossener Gebäudehüllen sind jedoch potenzielle, temporär genutzte Spalten- oder Nischenquartiere nicht auszuschließen. Für Brutvögel beschränkt sich die Habitatfunktion des Plangebietes überwiegend auf Gebäudenischen und die kraut- bis strauchreichen Saumstrukturen; die intensiven, versiegelten Flächen besitzen nur geringe Habitatqualität.

Für die Tierwelt einschließlich der Avifauna wird die Eingriffsrelevanz vor allem an künftigen baulichen Maßnahmen im Bestand ansetzen: Risiken können sich bei Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten in Gebäuden (Fledermaus-Sommerquartiere, Nistplätze höhlen- oder nischenbrütender Vogelarten) sowie aus temporären Bautätigkeiten ergeben. Da der Bebauungsplan keine Erweiterung des Siedlungskörpers nach außen vorsieht und die neue Nutzung im vorhandenen Gebäudebestand verankert, sind im bauleitplanerischen Schritt keine erheblichen Konflikte mit dem Erhaltungszustand lokaler Populationen zu erwarten. Mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind jedoch vorhaben- und objektbezogen zu prüfen und in der Genehmigungsebene zu lösen. Diese Aufgabenteilung entspricht dem planerischen Ansatz der Stadt, die Umweltauswirkungen auf den Bestandsrahmen zu begrenzen und artenschutzrechtliche Detailfragen, einschließlich Kartierbedarf, Wirkfaktorenanalyse und

Maßnahmenkonzept, dem bauordnungsrechtlichen Verfahren zuzuordnen.

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Zur Vermeidung und Minderung potenzieller Beeinträchtigungen werden vor Durchführung bau- oder rückbaurelevanter Eingriffe eine fachgutachterliche Gebäude- und Habitatprüfung und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung umfasst insbesondere eine systematische Kontrolle aller zugänglichen Hohlräume, Spalten und Dachbereiche auf Fledermausquartiere sowie potenzielle Niststandorte an Fassaden, Dachvorsprüngen und im Dachraum. Bei Nachweisen sind artspezifische Maßnahmen (z. B. abschnittsweises Arbeiten, zeitliche Steuerung außerhalb sensibler Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten, Einrichtung von Alternativ- bzw. Ersatzzugängen und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen) festzulegen. Gebäudeschließungen und -öffnungen erfolgen so, dass Individuen nicht gefährdet oder eingesperrt werden; invasionsvermeidende, reversible Verschlüsse sind, nach einer tierschutz- und naturschutzkonformer Kontrolle, dem Komplettverschluss vorzuziehen. Arbeiten an Gehölz- und Saumstrukturen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken; sollten aus Verkehrssicherungsgründen Eingriffe an Einzelbäumen notwendig werden, sind sie auf Grundlage einer baumbiologischen Einzelfallprüfung und unter vorheriger Quartierkontrolle durchzuführen.

Im Plangebiet und im Baufeld sind während der Baumaßnahmen Beleuchtung und Baustellenlogistik so zu organisieren, dass die Störung dämmerungs- und nachtaktiver Arten minimiert wird (gerichtete, blendarme Beleuchtung, Vermeidung überflüssiger Lichtemissionen in den Waldsaum). Mit Blick auf den nahegelegenen „Großen Teich“ werden wasserhaushaltsbezogene Vorsorgemaßnahmen – etwa eine geordnete Baustellenentwässerung, Sediment- und Stoffrückhalt, die Vermeidung wassergefährdender Stoffe sowie, saisonal erforderlich, temporäre Amphibienschutzmaßnahmen entlang von Wanderkorridoren – in die Bauablaufplanung integriert. Die ökologische Baubegleitung überwacht die Einhaltung dieser Vorgaben, passt sie im Dialog mit der Genehmigungsbehörde an den Baufortschritt an und dokumentiert die Wirksamkeit.

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. Die Bauleitplanung trifft daher keine Festsetzungen, die über den Bestand hinaus in hochwertige Lebensräume eingreifen, und verweist die artenschutzrechtliche Detailprüfung, im Sinne eines schlanken, auf Bestandssicherung ausgerichteten Verfahrens, auf die Genehmigungsebene. Flankierend werden entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen empfohlen (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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Hierin inbegriffen ist die Bestandsbewertung der Biotoptypen ebenso wie die Begehungen durch Fachpersonal zur Verifizierung und die Beschreibung des planungsrechtlich festgesetzten Zielzustandes.

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch überbaubare Flächen fest, welche sich an den im Bestand schon vorhandenen Gebäude inklusive eines Entwicklungsspielraums orientieren. Die im Bestand schon vorhandenen Wald- und Grünflächen werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden ebenfalls wie im Bestand dargestellt abgebildet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebiets.

Für die Berechnung des Zustands nach dem Eingriff wird von der maximal möglichen Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgegangen. Der Bebauungsplan unterscheidet in folgende Flächen: private Waldfläche, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Verkehrsfläche und Flächen des Sondergebiets sowie Gemeinbedarfs – jeweils unterteilt in überbaubar und nicht überbaubar.



Daraus wird eine Differenz von 0 WP errechnet. Dies erfolgt hauptsächlich dadurch, dass vorhandenen hochwertigen Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden und lediglich „Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ (10.521 mit 3 WP/m<sup>2</sup>) zu „Dachfläche, nicht begrünt“ (10.710 mit 3 WP/m<sup>2</sup>) umgewandelt werden. Demnach verbleiben keine naturschutzfachlichen Verluste gem. hessischer Kompensationsverordnung, nach Umsetzung der Planung.

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

Bestand					Zielzustand				
Biotop-Code	Biototyp	Fläche (m²)	WP/m²	WP	Biotop-Code	Biototyp	Fläche (m²)	WP/m²	WP
Gemeinbedarfsfläche "Vereinsnutzung"									
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	691,50	3,00	2.074,50	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	691,50	3	2.074,50
10.520	Nahezu versiegelte Fläche	2.135,00	3,00	6.405,00	10.520	Nahezu versiegelte Fläche	2.135,00	3	6.405,00
Sondergebiet "Bildung"									
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	2.317,00	3,00	6.951,00	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	2.956,00	3	8.868,00
10.520	Nahezu versiegelte Fläche	1.779,00	3,00	5.337,00	10.520	Nahezu versiegelte Fläche	1.140,00	3	3.420,00
Verkehrsflächen									
10.510	Asphaltierte Straße	950,00	3,00	2.850,00	10.510	Asphaltierte Straße	950,00	3	2.850,00
Grün- und Freiflächen									
1.100	Laubwald	8.325,00	44,00	366.300,00	1.100	Laubwald	8.325,00	44	366.300,00
	Gebüsch, Hecken,					Gebüsch, Hecken,			
2.200	Säume heimischer Arten	4.322,00	39,00	168.558,00	2.200	Säume heimischer Arten	4.322,00	39	168.558,00
	Artenarme Feld-,					Artenarme Feld-,			
9.150	Wege- und Wiesen-säume	1.005,00	31,00	31.155,00	9.150	Wege- und Wiesen-säume	1.005,00	31	31.155,00
Gesamt		21.524,50		589.630,50			21.524,50		589.630,50
Differenz:								Positiv	0,00



#### 5.4.9 Festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

##### V1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Für sämtliche bau- bzw. rückbaurelevanten Arbeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist eine ÖBB zu bestellen. Aufgaben: artenschutzfachliche Einweisung, Freigaben für Arbeiten an Fassaden/Dächern, Kontrolle von Verschlüssen und Exklusionsmaßnahmen, Schutz besonders sensibler Bereiche, Dokumentation sowie Abstimmung mit den Genehmigungs- und Naturschutzbehörden. Die ÖBB bestätigt in geeigneter Form die ordnungsgemäße Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

##### V2 Beachtung artenschutzrechtlicher Zeitfenster:

Arbeiten an Gehölzen und potentiellen Brut-/Quartierstrukturen sind zeitlich so zu steuern, dass Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind. Gehölzarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit; Abweichungen sind nur bei fachgutachterlich bestätigter Abwesenheit brütender Vögel bzw. besetzter Quartiere und nach Freigabe durch die ÖBB zulässig. Für Arbeiten an bekannten/verdächtigen Fledermaus- oder Gebäudebrüterstandorten sind artspezifische Sperr- und Schonzeiten einzuhalten; deren Festlegung erfolgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

##### V3 Licht- und Baustellenmanagement:

Während Bau- und Betriebsphasen ist insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung einzusetzen (gerichtete, blendarme Leuchten, geringe Farbtemperaturen, Vermeidung von Dauer- und Aufwärtslicht; bevorzugt Steuerung über Bewegungs-/Zeitschalter). Baustellen sind so zu organisieren, dass Störungen minimiert werden (Materiallagerung außerhalb Wurzelräume, Vermeidung unnötiger Nacharbeiten). Für temporäre Wasser-/Erdarbeiten ist der Schutz saisonaler Amphibienwanderungen zu berücksichtigen.

#### 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 vorhandenen Grünstrukturen werden ebenfalls planungsrechtlich gesichert und in ihrer Art und Ausformulierung geschützt.

Es wird im Eingriffsgebiet nachzeitigem 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.

Empfehlenswert ist eine routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans im Abstand von ungefähr 5 Jahren.

## 6 Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schützenwald“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem sensiblen Außenbereichsstandort geschaffen. Der Standort der ehemaligen Nachsorgeklinik war nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung über viele Jahre dem Verfall und einer unkoordinierten Zwischennutzung ausgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird diese brachgefallene Fläche einer klar definierten, gebietsverträglichen Folgenutzung zugeführt und damit eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung, etwa eine unkontrollierte Wohnnutzung oder weitere Verwahrlosung, dauerhaft verhindert.

Ein wesentlicher Vorteil 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 und medizinische Ausbildung“ 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),
- Erhalt und Schutz der Grünstrukturen,
- Vermeidung unerwünschter Entwicklungen (dauerhafte Wohnnutzungen, unkontrollierte Nachverdichtung),
- Inwertsetzung einer brachgefallenen Fläche durch Schaffung von Investitions- und Nutzungssicherheit.

Insgesamt überwiegen die Vorteile der Planung deutlich. Der Bebauungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung eines bislang funktionslos gewordenen Standortes, ohne dabei die besonderen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die regionalplanerischen Rahmenbedingungen aus den Augen zu verlieren. Damit wird ein Ausgleich zwischen den städtebaulichen Interessen der Stadt, den Belangen der Eigentümer und den Anforderungen des Umwelt- und Landschaftsschutzes hergestellt.

*- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## **7 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner bestehend 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**

Für die Stadt Schwalmstadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine investiven Kosten, da die Bebauung und technische Infrastruktur bereits vorhanden ist. Entstehende Kosten in Verbindung mit dem Sondergebiet, können ggf. über einen städtebaulichen Vertrag an den Eigentümer/Investor weitergegeben werden.

## **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