

**Abwägungsvorschläge
zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
und aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ und zur
Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30
der Stadt Schwalmstadt**

Stand: 04. September 2026

Dieses Dokument enthält alle Anregungen aus den Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung und Verfahrensablauf	3
2	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):	4
2.2	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: im weiteren Verfahren noch zu ergänzen	5
2.3	BürgerIn 1.....	6
2.4	BürgerIn 2	9
2.5	BürgerIn 3	30
2.6	Rechtsbeistand in Vertretung eines/einer BürgerIn.....	38
3	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	61
3.1	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie	62
3.2	Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH.....	62
3.3	Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	62
3.4	Stadt Schwalmstadt (Wasser/Abwasser Technik).....	63
3.5	TenneT TSO GmbH.....	64
3.6	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)	64
3.7	Bauamt Frielendorf.....	64
3.8	Regierungspräsidium Kassel – Obere Forstbehörde	64
3.9	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz.....	65
3.10	Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Außenstelle Marburg – Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	66
3.11	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 34 Bergaufsicht	66
3.12	Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)	66
3.13	Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE	67
3.14	Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg	67
3.15	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz	67
3.16	EAM Netz GmbH – Regionalzentrum Mitte - Netzregion Borken / Bebra	70
3.17	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 21 Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft	72
3.18	Schwalm-Eder-Kreis – Der Kreisausschuss – Fachbereich 03 – Büroleitung, Controlling und Öffentlichkeitsarbeit	73
3.19	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement.....	83
3.20	IHK Kassel-Marburg und Handwerkskammer Kassel	84
3.21	Telekom Deutschland GmbH	85

1 Vorbemerkung und Verfahrensablauf

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 sowie Abs. 2

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat in ihrer Sitzung am 07. März 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schützenwald" und den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. I/30 im Stadtteil Ziegenhain gefällt.

Die "Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit" gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Baugesetzbuches wurde im Zeitraum vom 24. November 2025 bis einschließlich 12. Januar 2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Benachrichtigung über die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt mit dem Schreiben vom 21. November 2025 mit der Bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme spätestens bis 12. Januar 2026.

im weiteren Verfahren noch zu ergänzen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat am XX. XX 2026 die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 40 "Schützenwald" im Stadtteil Ziegenhain sowie die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 mit dazugehörigen Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Baugesetzbuches wurde im Zeitraum vom XX. XX 2026 bis einschließlich XX. XX 2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Benachrichtigung über die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit dem Schreiben vom XX. XX 2026 mit der Bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme spätestens bis XX. XX 2026.

2 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwei anonyme Stellungnahmen eingegangen. Siehe hierzu nachfolgende Anmerkung

Anmerkung zu anonymen Stellungnahmen:

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine anonyme Stellungnahme eingegangen. Das Baugesetzbuch schließt solche Eingaben nicht aus, dennoch ist deren Gewichtung im Abwägungsprozess eingeschränkt. Da die Identität der Stellungnehmenden nicht festgestellt werden kann, ist es nicht möglich, individuelle Interessen und den damit verbundenen Schutzbereich konkret zuzuordnen oder zu verifizieren. Trotzdem wurden diese anonymen Stellungnahmen vollständig nach ihrem sachlichen Gehalt geprüft. Nur konkret personenbezogene Interessen, die mangels Identität nicht verifiziert werden können, dürfen entsprechend eingeschränkt berücksichtigt werden, anders als dies bei eindeutig zuordenbaren Eingaben der Fall ist.

Die rechtliche Grundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich aus § 3 Abs. 2 BauGB. Dabei ist der Grundsatz der Datensparsamkeit zu beachten, wonach nur jene Daten erhoben werden dürfen, die für die Durchführung des Verfahrens zwingend erforderlich sind. Obwohl Stellungnahmen anonym eingereicht werden können, besteht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB ein Anspruch auf Mitteilung des Abwägungsergebnisses für Personen, die ihre Kontaktdaten bereitgestellt haben. Die Verarbeitung solcher Daten ist daher rechtlich zulässig und dient der Erfüllung dieser Verpflichtung. Aufgrund der Anonymität kann der Anspruch auf Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB nicht durchgeführt werden. Für den Abwägungsprozess sind konkrete Einzeldaten, wie die Adresse oder spezifische personenbezogene Angaben, nur insoweit von Bedeutung, wie sie für die sachliche Prüfung der Stellungnahme erforderlich sind. Gemäß Artikel 4 Nummer 5 DS-GVO sind solche Daten zu pseudonymisieren, wenn sie nicht unmittelbar für die Planprüfung benötigt werden. Anonyme Stellungnahmen werden in der Abwägungstabelle dokumentiert und anhand ihres sachlichen Gehalts geprüft, jedoch aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur individuellen Zuordnung und Verifizierung mit reduzierter Gewichtung behandelt. Entscheidungen auf Grundlage anonymer Eingaben werden transparent und nachvollziehbar begründet, wobei der eingeschränkte Einfluss dieser Stellungnahmen auf die Abwägung offengelegt wird.

Vorliegende personenbezogene Daten werden hingegen in der Veröffentlichungsfassung entfernt oder pseudonymisiert, soweit ihre Veröffentlichung für die nachvollziehbare Darstellung und Prüfung der Stellungnahme nicht erforderlich ist.

2.2 **Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:** im weiteren Verfahren noch zu ergänzen

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
-------	--------------------------	---------------------

Öffentlichkeit

2.3 BürgerIn 1		
vom 06.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	Ich bitte Sie, sowohl den Magistrat als auch die Stadtverordneten darüber zu informieren, dass seitens der Asklepios-Gruppe kein Interesse mehr an dem Objekt im Schützenwald besteht (siehe unten 14.11.25). Dies ist möglicherweise auch auf die sehr lange Bearbeitungsdauer der Bauvoranfrage vom 23.12.2023 zurückzuführen. Darüber hinaus empfehle ich, die textlichen Festsetzungen des in Aussicht stehenden Bebauungsplans sorgfältig zu prüfen. Nach meiner Einschätzung erfolgt in den Gremien die Beschlussfassung bislang ohne eine ausreichende inhaltliche Auseinandersetzung mit den konkreten Auswirkungen. Nach meiner Einschätzung führen die derzeitigen Darstellungen und planerischen Vorgaben dazu, dass sowohl das Gebäude als auch die zugehörigen Freiflächen faktisch keiner wirtschaftlich sinnvollen Nutzung mehr zugeführt werden können. Der gesamte Gebäudekomplex ist dadurch auf gut Deutsch TOT. Die Steuerungshoheit wurde Ihrerseits bereits im März 2024 deutlich gemacht. Über das Ausmaß dieser Einschränkungen bin ich allerdings überrascht. Ebenso ist für mich nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage Magistrat und Stadtverordnete weiterhin beruhigend informiert werden. Wie kommen Sie eigentlich auf die Idee, dass ich die Kosten des P Plans bezahlen soll?. Trotz mehrfacher Nachfrage wurde mir bislang nicht transparent dargelegt, welche	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft. Die Mitteilung, dass seitens der Asklepios-Gruppe kein Interesse mehr an einer Nutzung des ehemaligen Klinikstandortes besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Planung ist jedoch nicht auf die Umsetzung eines konkreten Vorhabens der Asklepios-Gruppe oder eines anderen einzelnen Betreibers ausgerichtet. Ziel des Bebauungsplans ist vielmehr die Schaffung eines langfristig tragfähigen planungsrechtlichen Rahmens für unterschiedliche standortverträgliche Nachnutzungen des vorhandenen Gebäudebestandes. Den bereits im Verfahren vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer zu engen Zweckbestimmung wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung teilweise Rechnung getragen. Die planerische Zielsetzung wurde von einer zunächst stärker auf Bildung und medizinische Ausbildung konzentrierten Nutzung zu einem breiteren Nutzungskorridor „Bildung, Gesundheit und Soziales“ weiterentwickelt. Damit soll die Nachnutzbarkeit des Gebäudekomplexes nicht von einem einzelnen Betreiber- oder Nutzungskonzept abhängig gemacht werden. Neben Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen sollen insbesondere medizinische, gesundheitliche und soziale Einrichtungen und Dienstleistungen sowie damit vereinbare kulturelle, schulische, administrative und ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Die Einschätzung des Einwenders, der Gebäudekomplex könne aufgrund der Planung keiner wirtschaftlich sinnvollen Nutzung mehr zugeführt werden, wird in dieser Pauschalität nicht geteilt. Gleichwohl erkennt die Stadt das Interesse des Grundstückseigentümers an einer wirtschaftlich tragfähigen und hinreichend flexiblen Nachnutzung des vorhandenen

konkreten Kosten mit diesem – aus meiner Sicht nicht ziel-führenden – Bebauungsplan verbunden sind. Wird hier der Steuerzahler getäuscht? Ich kann nicht nachvollziehen, dass die derzeitige Planung in Kauf nimmt, in einem Umfang in Eigentumsrechte einzugreifen, der faktisch einer erheblichen Entwertung gleichkommt. Ich fordere Magistrat und Stadtverordnete ausdrücklich dazu auf, die textlichen Festsetzungen vollständig und aufmerksam zu lesen. Bei einer objektiven Betrachtung wird deutlich, dass hier Maßnahmen vorgeschlagen werden, die in ihrer Tragweite äußerst problematisch sind und nicht gesetzeskonform sind. Ich bitte die Entscheidungsträger, sich vor Augen zu führen, wie sie selbst in einer vergleichbaren Situation reagieren würden. Ein Bebauungsplanverfahren ist ausdrücklich kein Enteignungsverfahren, sondern setzt die frühzeitige, umfassende und transparente Einbindung der betroffenen Grundstückseigentümer voraus. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist aus meiner Sicht erhebliche planerische Mängel auf. Sogar ein objektbezogener Bebauungsplan hätte deutlich größere Spielräume und angemessenere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Ich gehe davon aus, dass hierzu auch von [REDACTED] noch entsprechende Stellungnahmen erfolgen werden. Für mich ist entscheidend, dass sowohl der Magistrat als auch die Stadtverordneten darüber informiert werden, dass in Bezug auf das betroffene Gebäude inzwischen eine äußerst kritische Situation entstanden ist. Vor dieser Entwicklung habe ich wiederholt und frühzeitig gewarnt.	Gebäudebestandes ausdrücklich als gewichtigen privaten Belang an. Diesem Interesse wird insbesondere durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums sowie durch die grundsätzliche Sicherung und Nutzbarkeit des vorhandenen Gebäudebestandes Rechnung getragen. Dem privaten Interesse an einer möglichst weitgehenden Nutzungsflexibilität stehen die besondere Außenbereichslage, die vollständige Einbettung in den Schützenwald, der Schutz der vorhandenen Grün- und Waldstrukturen sowie das städtebauliche Ziel gegenüber, an diesem isolierten Standort keine allgemeine Wohn-, Gewerbe- oder sonstige Siedlungsentwicklung zu begründen. Die verbleibenden Einschränkungen werden nach Abwägung dieser Belange grundsätzlich für städtebaulich gerechtfertigt gehalten. Die Hinweise auf die durch Art. 14 GG geschützten Eigentumspositionen sowie der Hinweis zur möglichen Entwertung des Grundstückes wurde geprüft: Die behauptete faktische Entwertung des Grundstücks wird nicht gesehen. Der Bebauungsplan entzieht dem Grundstück nicht seine bauliche Nutzbarkeit, sondern schafft mit dem erweiterten Nutzungskorridor „Bildung, Gesundheit und Soziales“ sogar einen breiten und langfristig tragfähigen planungsrechtlichen Rahmen für die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Rechtmäßig bestehende und bestandsgeschützte Nutzungen bleiben hiervon unberührt. Ein Anspruch auf die planungsrechtliche Zulassung jeder wirtschaftlich gewünschten oder möglichst ertragreichen Nutzung besteht nicht. In die Abwägung einzustellen sind die konkreten Auswirkungen der Festsetzungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks, nicht eine lediglich pauschal behauptete oder befürchtete Veränderung seines Verkehrswertes. Konkrete Tatsachen oder belastbare Nachweise, aus denen sich eine vollständige oder unverhältnismäßige wirtschaftliche Entwertung des Grundstücks ergeben könnte, wurden nicht vorgelegt und sind im vorliegenden Fall auch nicht erkennbar.
---	---

Die Aufgabe eines Bebauungsplans besteht darin, eine langfristig tragfähige und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Ich habe bereits wiederholt darauf hingewiesen, dass ich die Aufstellung dieses Bebauungsplans von Beginn an als nicht gerechtfertigte Belastung der öffentlichen Haushaltsmittel betrachte. Das bisherige katastrophale Ergebnis bestätigt diese Einschätzung in aller Deutlichkeit. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie gegenüber dem Magistrat, den Stadtverordneten, den Bürgerinnen und Bürgern von Schwalmstadt, dem Regierungspräsidium sowie mir als Eigentümer nachvollziehbar begründet werden soll, welchen konkreten Mehrwert diese Planung für die zukünftige Entwicklung tatsächlich bietet. Eine schlüssige Argumentation hierfür erscheint schwierig. Selbstverständlich bin ich bereit, meine Position im Magistrat beziehungsweise vor der Stadtverordnetenversammlung persönlich zu erläutern und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Dies könnte zugleich zu einer sachlichen Einordnung des Verfahrens und der damit verbundenen öffentlichen Kosten beitragen. Ich erwarte von Ihnen dieses Schreiben inhaltlich unverändert zunächst an die Stadtverordneten und anschließend an den Magistrat weiterleiten würden. incl Anhängen.	Die verbleibenden Beschränkungen sind durch die besondere Lage im Schützenwald, die regionalplanerischen Vorgaben, den Schutz der Wald- und Freiraumstrukturen sowie durch das bauleitplanerische Ziel gerechtfertigt, an diesem isolierten Standort keine allgemeine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zu begründen. Der Vorwurf einer faktischen Entwertung ist daher unbegründet und wird zurückgewiesen. Hinsichtlich der Kosten der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans in eigener Verantwortung der Stadt erfolgt. Eine Übernahme von Planungs- oder sonstigen städtebaulichen Kosten durch einen Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger kann grundsätzlich Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB sein, setzt jedoch eine entsprechende Vereinbarung voraus. Durch den Bebauungsplan selbst wird keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Übernahme der Planungskosten begründet. Die – mit Planungskosten zwangsläufig verbundene – Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung und Sicherung der angestrebten Entwicklung für das Plangebiet. Dem entsprechend wird die in der Stellungnahme enthaltene Bewertung der Verwendung öffentlicher Haushaltsmittel nicht geteilt. Die Stadt hält die Bauleitplanung aufgrund des bestehenden städtebaulichen Steuerungserfordernisses weiterhin für sachgerecht. Die mit dem Verfahren verbundenen Planungs- und Verfahrenskosten sind daher durch die Wahrnehmung einer kommunalen Pflicht- und Steuerungsaufgabe veranlasst. Anhaltspunkte dafür, dass die entstehenden Kosten nicht im Verhältnis zu dem mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zweck stehen, wurden nicht vorgetragen und sind nicht erkennbar. Die pauschale Behauptung einer unnötigen oder nicht gerechtfertigten Belastung des städtischen Haushalts ist deshalb unbegründet und wird zurückgewiesen. Die Bitte, die politischen Entscheidungsträger über die vorgetragenen Gesichtspunkte zu informieren, wird berücksichtigt, indem die Stellungnahme und ihre wesentlichen Inhalte in das Beteiligungs- und Abwägungsverfahren eingestellt werden. Die fristgerecht eingegangenen
---	--

		Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen. Ein bauplanungsrechtlicher Anspruch auf eine persönliche Vorstellung der Stellungnahme vor Magistrat oder Stadtverordnetenversammlung oder auf eine gesonderte unveränderte Weiterleitung außerhalb des vorgesehenen Beteiligungs- und Beschlussverfahrens besteht daraus nicht. Eine grundlegende Aufgabe der Planung ist aufgrund der Stellungnahme weder erforderlich noch beabsichtigt. Die Stellungnahme wird hinsichtlich der Erweiterung des Nutzungskorridors teilweise berücksichtigt. Die Einwände, die Planung führe zu einer faktischen Entwertung des Grundstücks und stelle eine unnötige Belastung des städtischen Haushalts dar, sind unbegründet und werden zurückgewiesen.
2.4 BürgerIn 2		
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Zudem sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nach diesen Maßstäben begegnet der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 sowie die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung erheblichen rechtlichen und inhaltlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Standortes erforderlich. Nach Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung bestehen für den großmaßstäblichen, infrastrukturell erschlossenen und im Außenbereich gelegenen Gebäudekomplex unterschiedliche Nachnutzungs- und Entwicklungsinteressen. Gleichzeitig weist der Standort aufgrund seiner vollständigen Einbettung in den Schützenwald und seiner räumlich isolierten Lage besondere städtebauliche und naturräumliche Rahmenbedingungen auf. Daher wird die Einschätzung nicht geteilt, dass es der Planung an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehle oder die öffentlichen und privaten Belange nicht sachgerecht berücksichtigt würden. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der o. g. Aufgabe der ursprünglichen Klinik- bzw. Nachsorgenutzung, der Größe und baulichen Vorprägung des Gebäudekomplexes, den unterschiedlichen in Betracht kommenden Nachnutzungen, den bestehenden Vereinsnutzungen sowie der besonderen Außenbereichs- und Waldlage. Ohne Bauleitplanung besteht für die zukünftige Entwicklung des Standortes keine dauerhaft tragfähige städtebauliche Gesamtkonzeption.

		Mit der Planung sollen eine standortverträgliche Nachnutzung ermöglicht, bestehende Nutzungen gesichert, zusätzliche bauliche Entwicklungen begrenzt und die umgebenden Wald-, Grün- und Freiraumstrukturen erhalten werden. In die Abwägung werden sowohl bestehende Genehmigungen und private Entwicklungsinteressen als auch die öffentlichen Belange der Regionalplanung, der Außenbereichsentwicklung, der Erschließung sowie des Natur- und Waldschutzes eingestellt. Die einzelnen vorgetragenen Einwendungen werden nachfolgend jeweils sachbezogen geprüft. Die Bedenken hinsichtlich fehlender Erforderlichkeit werden nicht geteilt, der Hinweis der gerechten Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird hinsichtlich der grundsätzlichen Bedenken gegen die städtebauliche Erforderlichkeit und die ordnungsgemäße Abwägung nicht gefolgt. Die einzelnen vorgetragenen Belange werden in den nachfolgenden Punkten jeweils gesondert geprüft und abgewogen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen ergeben sich daraus nicht.
	1. Fehlende Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Eine eigenständige städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet konnte bislang rechtssicher über das bestehende Planungsrecht (Bauen im Außenbereich bzw. faktische Nutzung) geregelt werden. Konkrete städtebauliche Missstände, die eine verbindliche Bauleitplanung zwingend erforderlich machen würden, sind weder dargelegt noch nachvollziehbar begründet. Bereits bestehende und genehmigte Nutzungen im Plangebiet umfassen unter anderem: - Klinikbetrieb - gewerbliche Nutzungen - Wohnnutzungen (Eigenheime und Mietwohnungen)gebaut als Landhaus - Kindergarten - gastronomische Nutzung mit Beherbergungsbetrieb - Praxen Damit liegt eine bereits funktional gemischte Nutzung vor, die einer zusätzlichen planerischen Steuerung nicht bedarf. Vor diesem	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt eine positive städtebauliche Planungskonzeption. Ziel ist es, den vorhandenen baulichen Bestand einer wirtschaftlich tragfähigen und standortverträglichen Nachnutzung zuzuführen, die bestehenden Vereinsnutzungen planungsrechtlich zu sichern, die bauliche Entwicklung auf die bereits vorgeprägten Bereiche zu konzentrieren und zugleich eine ungeordnete Ausweitung von Wohn-, Gewerbe- oder sonstigen Siedlungsnutzungen in den umgebenden Wald- und Freiraum zu vermeiden. Für die städtebauliche Erforderlichkeit eines Bebauungsplans ist nicht Voraussetzung, dass bereits ein städtebaulicher Missstand eingetreten ist. § 1 Abs. 3 BauGB verlangt vielmehr, dass die Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine positive Planungskonzeption zur Steuerung einer zukünftigen Entwicklung erfüllt diese Voraussetzung grundsätzlich. Die Tatsache, dass einzelne Nutzungen in der Vergangenheit auf Grundlage des jeweils geltenden Planungsrechts genehmigt werden konnten, beseitigt das städtebauliche Steuerungserfordernis für die zukünftige Entwicklung des Gesamtstandortes nicht.

	Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.	Die Stadt hat geprüft, ob das städtebauliche Ziel auch ohne Bebauungsplan oder mit einem räumlich beziehungsweise inhaltlich weniger eingreifenden Planungsinstrument erreicht werden kann. Angesichts der besonderen Außenbereichslage, der Aufgabe der bisherigen Hauptnutzung, der unterschiedlichen bestehenden Nutzungen und der berührten Wald- und Freiraumbelange ist eine verbindliche bauleitplanerische Steuerung erforderlich. An der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird daher festgehalten. <i>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird festgehalten</i>
	2. Unzulässige Verengung der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB) Unter Punkt 4 der Festsetzungen wird das Gebiet als Sondergebiet „Bildung und medizinische Ausbildung“ ausgewiesen. Diese Festsetzung berücksichtigt weder die vorhandene Nutzung noch die tatsächlichen Entwicklungsperspektiven des Grundstücks. Bereits im Vorfeld wurde darauf hingewiesen, dass diese Nutzung realitätsfern ist. Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung eine Stellungnahme des Grundstückseigentümers Asklepios vor, aus der eindeutig hervorgeht, dass kein Interesse mehr an einem Ausbildungs- oder Schulungszentrum besteht. Damit fehlt es für die festgesetzte Sondergebietsnutzung an jeder tatsächlichen Umsetzbarkeit. Ein Bebauungsplan darf jedoch keine rein theoretischen oder spekulativen Nutzungen festsetzen, sondern muss eine realistische und absehbare Bodennutzung ermöglichen. Andernfalls verstößt er gegen die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Einwand bezieht sich erkennbar auf einen früheren Planungsstand mit einer weitgehenden Beschränkung auf „Bildung und medizinische Ausbildung“. Die Stadt hat das Nutzungskonzept im weiteren Planverfahren überprüft und in Reaktion auf die vorgetragenen Eigentümer- und Entwicklungsinteressen erweitert. Die planerische Zielsetzung ist nunmehr ein sonstiges Sondergebiet „Bildung, Gesundheit und Soziales“. Hierdurch soll der Gebäudebestand nicht von der Umsetzung eines einzelnen Ausbildungs- oder Betreiberkonzeptes abhängig gemacht werden. Vielmehr soll ein breiterer, zugleich aber standortbezogener Nutzungskorridor eröffnet werden. Hierzu gehören insbesondere Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, schulische und kulturelle Einrichtungen, medizinische, gesundheitliche und soziale Einrichtungen bzw. Dienstleistungen sowie damit vereinbare Verwaltungs-, Büro-, Archiv-, Lager- und Techniknutzungen. Ergänzend können kleinere, nicht störende und funktional zugeordnete gewerbliche Nutzungen sowie bestimmte funktional gebundene Unterbringungsformen zugelassen werden. Ein sonstiges Sondergebiet kann nach § 11 BauNVO mehrere unterschiedliche Nutzungsarten miteinander kombinieren. Voraussetzung ist insbesondere, dass die Zweckbestimmung eindeutig bleibt und die zulässigen Nutzungen miteinander verträglich sind.

		Der Einwendung wird teilweise gefolgt. Die zunächst in den Vorgesprächen und Vorüberlegungen zu den Regelungen im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung auf „Bildung und medizinische Ausbildung“ wird erweitert. Ein Anspruch auf Öffnung des Standortes für sämtliche denkbaren Wohn-, Gewerbe-, Beherbergungs-, Freizeit-, Einzelhandels- oder sonstigen Nutzungen besteht daraus jedoch nicht. Eine derart weitgehende Öffnung würde die besondere Zweckbestimmung des Sondergebietes auflösen und dem städtebaulichen Ziel einer kontrollierten Bestandsentwicklung widersprechen. Das Sondergebiet erhält daher die Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“. Zulässig sind die in der entsprechenden textlichen Festsetzung abschließend aufgeführten Nutzungen. Eine allgemeine Wohn-, Gewerbe- oder Mischgebietsnutzung wird nicht eröffnet. Eine solche Nutzung würde angesichts der isolierten Lage im Schützenwald eine eigenständige Siedlungsentwicklung ("Siedlungssplitter") ermöglichen und den regionalplanerischen sowie freiraumbezogenen Zielsetzungen widersprechen. <i>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Zweckbestimmung, Nutzungskatalog und Begründung werden angepasst; eine allgemeine Nutzungsöffnung erfolgt nicht.</i>
	3. Abwägungsfehler durch Nichtberücksichtigung privater Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) Die privaten Belange der Grundstückseigentümer wurden im Planverfahren nicht hinreichend berücksichtigt. Insbesondere wurden die im Vorfeld eingebrachten Vorschläge und Hinweise nicht in die Abwägung eingestellt oder im Entwurf nachvollziehbar gewürdigt. Die äußerst restriktiven Festsetzungen führen zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und damit zu einer faktischen Wertminderung des Grundstücks. Diese Wertminderung wäre nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen gegebenenfalls ausgleichspflichtig. Eine solche Folge wurde weder geprüft noch abgewogen.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Dert in der Stellungnahme behauptete Abwägungsfehler und die daraus abgeleitete Forderung nach einer weitergehenden Öffnung der Grundstücksnutzung wird zurückgewiesen. Die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen werden als gewichtige Belange in die Abwägung eingestellt. Hierzu gehört insbesondere das Interesse der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie an angemessenen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Diesem Interesse wird durch die Erweiterung des ursprünglich vorgesehenen Nutzungsspektrums erheblich Rechnung getragen. Der Bebauungsplan soll nicht mehr ausschließlich eine medizinisch geprägte Ausbildungsnutzung ermöglichen, sondern unterschiedliche standortverträgliche Nutzungen aus den Bereichen Bildung, Gesundheit und Soziales sowie hiermit vereinbare ergänzende Nutzungen eröffnen.

		Dem privaten Interesse an einer möglichst weitgehenden Nutzungsflexibilität stehen die besondere Außenbereichslage, die vollständige Einbettung in den Schützenwald, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie das städtebauliche Ziel, eine eigenständige Wohn-, allgemeine Gewerbe- oder sonstige Siedlungsentwicklung an diesem isolierten Standort zu vermeiden gegenüber. Beschränkungen bestehender Nutzungsmöglichkeiten sind als gewichtige Eigentümerbelange in die Abwägung einzustellen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sämtliche wirtschaftlich gewünschten Nutzungsoptionen planungsrechtlich ermöglicht werden müssen. Auch aus einer möglichen Grundstückswertminderung folgt nicht automatisch eine Entschädigungspflicht. Entschädigungsansprüche bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen unterliegen den spezifischen Voraussetzungen der §§ 39 ff., insbesondere § 42 BauGB, und hängen unter anderem von der bislang zulässigen und tatsächlich ausgeübten Nutzung ab. Das bedeutet: aus einer lediglich behaupteten oder möglichen Veränderung des Grundstückswertes folgt nicht ohne Weiteres eine Entschädigungspflicht. Etwaige Entschädigungsansprüche werden durch die vorliegende Abwägung weder anerkannt noch ausgeschlossen. Ein Abwägungsfehler wegen einer Nichtberücksichtigung privater Belange liegt somit nicht vor. Weitergehende Änderungen der Planung sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. <i>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen wurden mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Ein Abwägungsfehler oder eine unverhältnismäßige Entwertung des Grundstücks ist nicht erkennbar. Weitergehende Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.</i>
	4. Widerspruch zu bestehenden Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) Der Bebauungsplan steht in einem offensichtlichen Spannungsverhältnis zu bestehenden, genehmigten und weiterhin betriebenen Nutzungen	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Einschätzung, der Bebauungsplan stehe in einem rechtlich erheblichen Widerspruch zu bestehenden, genehmigten und weiterhin ausgeübten Nutzungen

	Diese Nutzungen werden im Entwurf nicht sachgerecht berücksichtigt und teilweise planerisch konterkariert. Eine Planung, die bestehende, rechtmäßige Nutzungen faktisch entwertet oder verdrängt, ohne dies ausdrücklich abzuwägen, ist rechtlich angreifbar.	oder entwerte oder verdränge diese ohne sachgerechte Abwägung wird nicht geteilt. Der Forderung nach vollständiger Übernahme sämtlicher früherer oder bestehender Nutzungsarten wird nicht gefolgt. Die vorgetragenen Genehmigungen und Nutzungen wurden, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, anhand der vorhandenen Bauakten überprüfen und in die abschließende Abwägung eingestellt. Dies gilt insbesondere für die vorge-tragenen Klinik-, Praxis-, Wohn-, Beherbergungs-, gastronomischen, Kindergarten-, Verwaltungs-, Archiv- und sonstigen Nutzungen. Aus der historischen Genehmigung oder Ausübung einer bestimmten Nutzung folgt jedoch nicht, dass diese Nutzung zwingend auch für die zukünftige Entwick-lung allgemein im Bebauungsplan zugelassen werden muss. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung festzulegen. Bestehende rechtmäßige Nutzungspositionen besitzen dabei ein erhebliches Ge-wicht. Die Rechtsprechung erkennt ausdrücklich an, dass eine Gemeinde bestehende Nutzungen unter entsprechender Abwägung auch auf einen passiven Bestandsschutz beschränken kann und daraus entstehende Nachteile in die Ab-wägung einstellt Die zukünftige Zweckbestimmung des Sondergebietes wird deshalb gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert, ohne sämtliche historisch vorhandenen oder theoretisch möglichen Nutzungsarten allgemein zuzulassen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Weitergehende Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.
	5. Unangemessene Baugrenzen und gestalterische Festsetzungen (§ 9 BauGB) Die festgesetzten Baugrenzen, insbesondere im Bereich des Vereins und des Sondergebietes sind unverhältnismäßig eng gefasst und nicht städtebaulich begründet. Gleiches gilt für die überzogenen gestalterischen Festsetzungen sowie die geforderten zusätzlichen Abstandsflächen zu Waldgebieten auf privaten Grundstücken. Da sich das Plangebiet nach eigenen Angaben der Stadt am Sied-lungsrand im Bereich des Schützenwaldes befindet, bestehen keine städtebaulichen Gründe für derart restriktive Vorgaben.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Baugrenzen verfolgen das städtebauliche Ziel, die bauliche Entwicklung im Wesentlichen auf den bereits bestehenden Gebäudekomplex und die baulich vor-geprägten Bereiche zu konzentrieren. Die aktuelle Planzeichnung zeigt im Bereich des Sondergebietes ein Baufenster, das sich eng an der bestehenden Ge-bäudestruktur orientiert. Die außerhalb liegenden Grundstücksteile werden in erheblichem Umfang als Randeingrünung und private Waldflächen gesichert. Diese räumliche Begrenzung ist angesichts der besonderen Außenbereichslage und der unmittelbaren Einbettung in den Wald städtebaulich begründet. Ziel des

		Bebauungsplans ist gerade nicht die Schaffung eines frei entwickelbaren Baugrundstücks, sondern die kontrollierte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Gleichwohl wurden die Baugrenzen dahingehend überprüft, ob sämtliche maßgeblichen genehmigten Bestandsgebäude vollständig erfasst wurden und ein angemessener Spielraum für funktional und energetisch erforderliche Gebäudeanpassungen verbleibt. Die Baugrenzen innerhalb des Sondergebiets wurden erweitert, sodass die zuvor nicht überbaubare Grundstücksfläche mittig und im Südwesten des Sondergebiets als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde. Ein verbindlicher zusätzlicher 50 m-Waldabstand ist in der vorliegenden Planzeichnung nicht als eigenständige Festsetzung enthalten. Die bereits angesprochene Passage in der Begründung zu einem empfohlenen Schutz- und Abstandstreifen sollte daher entweder gestrichen oder ausdrücklich als nicht bauplanungsrechtlich verbindliche Empfehlung klargestellt werden. Eine generelle Erweiterung der Baugrenzen auf die vorhandenen Grün- und Waldflächen wird nicht vorgenommen. <i>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt: Die Baugrenzen im Sondergebiet werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und angemessener Anpassungsspielräume erweitert. Eine weitergehende Ausdehnung in die Grün- und Waldflächen erfolgt nicht. Ein verbindlicher zusätzlicher Waldabstand von 50 m wird nicht festgesetzt. Im Übrigen wird der Stellungnahme nicht gefolgt.</i>
	6. Missachtung aktueller wohnungspolitischer Zielsetzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Es ist allgemein bekannt, dass auch in Schwalmstadt ein erheblicher Wohnraumbedarf besteht. Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, insbesondere gemäß § 246e BauGB, werden im Entwurf nicht berücksichtigt. Eine sinnvolle Kombination von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen, die den örtlichen Bedarf widerspiegelt, findet nicht statt.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gehören gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Sie begründen jedoch keine Verpflichtung, jeden grundsätzlich bebaubaren oder baulich vorgeprägten Standort als Wohnstandort zu entwickeln. Vielmehr sind die Wohnbedürfnisse gemeinsam mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen.

		Die Stadt hält eine allgemeine dauerhafte Wohnnutzung am vorliegenden Standort aufgrund seiner räumlich isolierten Lage im Außenbereich, der vollständigen Umfassung durch Wald sowie des Ziels, eine weitere siedlungsstrukturelle Verfestigung zu vermeiden, nicht für städtebaulich sachgerecht. § 246e BauGB stellt ebenfalls keine Nutzungsart dar, die als solche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden könnte. Die Vorschrift ermöglicht bis Ende 2030 unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen zugunsten konkreter Wohnungsbauvorhaben. Ob die Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen und die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, ist im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen. Aus § 246e BauGB folgt weder eine Pflicht zur Ausweisung von Wohnnutzungen noch eine Verpflichtung, einen Bebauungsplan für allgemeines Wohnen zu öffnen. Eine Beurteilung des Vorhabens oder Genehmigung nach § 246e BauGB wird nicht angewendet. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung bleibt insoweit unverändert.
	7. Historische Entwicklung des Grundstücks Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus errichtet und später als Gastronomie mit Beherbergungsbetrieb genutzt. Erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte der Ankauf durch den Schwalm-Eder-Kreis und die Erweiterung zu einem Klinikstandort. Sämtliche baulichen Entwicklungen wurden seinerzeit ohne Bebauungsplan genehmigt und rechtmäßig umgesetzt. Ein planerischer Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Tatsache, dass einzelne oder sämtliche früheren baulichen Entwicklungen ohne Bebauungsplan genehmigt werden konnten, steht der heutigen Aufstellung eines Bebauungsplans nicht entgegen. Maßgeblich ist nicht, ob in der Vergangenheit einzelne Vorhaben genehmigungsfähig waren, sondern ob für die zukünftige Entwicklung des Gesamtstandortes ein städtebauliches Steuerungserfordernis besteht. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bestehende wirksame Genehmigungen und fortwirkende Rechtspositionen bleiben unberührt.
	8. Antrag Aufgrund der dargestellten rechtlichen und inhaltlichen Mängel beantrage ich:	Übergeordnete Abwägung für die in Punkt 8 der Stellungnahme aufgeführten Nutzungsanträge: Die in den Stellungnahmen beantragte Erweiterung des Nutzungskataloges wird für jede vorgeschlagene Nutzungsart einzeln geprüft. Aus der abstrakten

	Die Überarbeitung des Bebauungsplans unter Beachtung der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Anpassung der Baugrenzen u.a.in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf ein städtebaulich angemessenes Maß. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB unter Punkt 1 um die ausdrücklich zulässige Nutzung:	bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Nutzungsart in einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung folgt kein Anspruch darauf, diese Nutzung auch innerhalb des vorliegenden Sondergebietes zuzulassen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf die Aufstellung eines Bauleitplans mit einem bestimmten Inhalt besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch. Die Stadt hat die im Verfahren vorgetragenen privaten Interessen an einer möglichst flexiblen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes berücksichtigt und das ursprüngliche Nutzungskonzept erweitert. Mit der Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ wird ein gegenüber dem Vorentwurf deutlich breiteres Spektrum standortverträglicher Nutzungen ermöglicht. Gleichwohl soll der Standort nicht zu einem allgemeinen Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Beherbergungs-, Einzelhandels- oder Vergnügungsstandort entwickelt werden. Diese Begrenzung ist insbesondere aufgrund der besonderen räumlichen Lage gerechtfertigt. Der Standort liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches und ist vollständig in den Schützenwald eingebettet. Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Bereich nach den vorliegenden Planunterlagen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Die umgebenden Waldflächen sind als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Regionalplan konzentriert die Siedlungsentwicklung auf das System der zentralen Orte und verlangt die Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft. Das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft stellt kein absolutes Bauverbot dar. Andere Raumansprüche sind dort jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zu beurteilen. Für die angrenzenden Vorranggebiete für Forstwirtschaft besteht demgegenüber eine verbindliche Zielsetzung: Die Waldflächen sollen dauerhaft bewaldet und in ihrem Funktionszusammenhang erhalten bleiben. Mit diesem Ziel unvereinbare Nutzungen und Eingriffe sind ausgeschlossen. Die Bauleitpläne der Gemeinde sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die planerische Konzeption beschränkt sich deshalb bewusst auf eine standortbezogene Nachnutzung des bestehenden baulich vorgeprägten Bereiches. Je
--	---	---

		weiter das Nutzungsspektrum in Richtung allgemeines Wohnen, Gewerbe, Beherbergung, Einzelhandel oder sonstiger eigenständiger Siedlungsfunktionen geöffnet würde, desto stärker würde aus der Nachnutzung eines vorhandenen Sonderstandortes ein eigenständiger Siedlungsansatz im Außenbereich. Dies entspricht weder der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt noch den siedlungsstrukturellen Leitlinien des Regionalplans. Für ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO müssen Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig festgesetzt werden. Das Sondergebiet muss sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Nutzungskatalog, der Wohnen, Gewerbe, Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Verwaltung und sonstige beliebige Nutzungen nebeneinander allgemein zuließe, würde dieses eigenständige Sondergebietsprofil zunehmend auflösen. Dem Antrag der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zweckbestimmung und Nutzungskatalog des Sondergebiets werden zu „Bildung, Gesundheit und Soziales“ erweitert. Der Forderung nach einer allgemeinen Öffnung für Wohn-, Gewerbe-, Beherbergungs-, Freizeit-, Einzelhandels- und sonstige Nutzungen wird nicht gefolgt. Die in den 35 Stellungnahmen-Punkten beantragten Nutzungen werden nachfolgend abgewogen.
	„Beherbergungsgewerbe“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Eine Beherbergungsnutzung ist bauplanungsrechtlich nicht generell unzulässig. § 11 Abs. 2 BauNVO nennt Fremdenbeherbergung als möglichen Sondergebietszweck. Eine allgemeine Beherbergungsnutzung würde jedoch einen eigenständigen touristischen Nutzungszweck eröffnen, der über das planerische Konzept „Bildung, Gesundheit und Soziales“ hinausgeht. Angesichts der isolierten Außenbereichslage und der regionalplanerischen Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und Siedlungsfunktionen zu konzentrieren, soll am Standort kein eigenständiger Beherbergungsstandort entstehen. Zulässig bleiben funktional an Einrichtungen des Sondergebietes gebundene Unterbringungsformen.

		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Anlage für kulturelle Zwecke“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Kulturelle Einrichtungen stehen mit dem vorgesehenen institutionellen Nutzungsspektrum in Einklang und können Bestandteil der Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ sein. (s. textliche Festsetzung 1.2). Der Stellungnahme wird gefolgt.
	„Anlage für schulische Zwecke“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung entspricht bereits unmittelbar dem Planungsziel „Bildung“ (s. textliche Festsetzung 1.2). Der Stellungnahme wird gefolgt.
	„kleinere Gewerbebetriebe“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist bereits vorgesehen, soweit nicht störend und funktional mit den zulässigen Hauptnutzungen verbunden. (s. textliche Festsetzung 1.2) Eine allgemeine gewerbliche Nutzung würde den Standort in Richtung eines Gewerbegebietes öffnen und widerspräche der besonderen Sondergebietskonzeption sowie der regionalplanerisch angestrebten Konzentration von Arbeits- und Siedlungsfunktionen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	„Vereinsnutzung inklusiv des dazugehörigen Betriebes“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Vereinsnutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bereits durch die hierfür vorgesehene Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Eine zusätzliche allgemeine Vereins- oder Betriebsnutzung innerhalb des Sondergebietes ist für

		die Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich. Der Begriff „dazugehöriger Betrieb“ ist zudem nicht hinreichend bestimmt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Seniorenheim“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Eine institutionelle Pflege- oder Gesundheitseinrichtung kann grundsätzlich dem Bereich Gesundheit und Soziales zugeordnet werden. Eine allgemeine Seniorenwohnanlage mit eigenständigen Wohnungen würde dagegen dem Ausschluss allgemeinen Dauerwohnens widersprechen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	„medizinische Dienstleistungen sowie Dienstleistung in diesem Zusammenhang“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist bereits in der aktuellen Festsetzungsform möglich, städtebaulich vertretbar und entspricht dem erweiterten Planungsziel. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	„Frauenhaus“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist städtebaulich nicht vertretbar. Maßgeblich ist nicht die Nutzergruppe, sondern die Nutzungsform. Eine allgemeine, überwiegend wohn- und unterbringungsgeprägte Nutzung soll nicht eröffnet werden. Dauerhaftes Wohnen ist gemäß der Regionalplanung nicht zulässig und genehmigungsfähig. Zudem eignet sich die isolierte Lage des Standortes nicht für die einem „Frauenhaus“ einschlägigen Nutzerinnen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	„Wohnen auf Zeit“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: „Wohnen auf Zeit“ ist keine hinreichend bestimmte eigenständige bauplanungsrechtliche Nutzungsart und kann je nach Ausgestaltung allgemeines Wohnen, Beherbergung oder Wohnheimnutzung darstellen. Eine pauschale Zulassung würde die bewusst gezogene Grenze zwischen institutionell gebundener Unterbringung und allgemeiner Wohn- bzw. Beherbergungsnutzung auflösen. Zugelassen werden ausschließlich funktional an zulässige Einrichtungen gebundene Unterbringungsformen. Zulässig bleiben funktional und zeitlich gebundene Wohnheim-sowie Internatsnutzungen. (s. Festsetzung 1.2). Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	„Verwaltungsgebäude“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Verwaltungsnutzungen können zugelassen werden, soweit sie mit der Zweckbestimmung vereinbar bzw. zulässigen Hauptnutzungen zugeordnet sind. (s. Festsetzung 1.2) Ein eigenständiger allgemeiner Verwaltungs- oder Bürostandort soll aufgrund der isolierten Außenbereichslage und des regionalplanerischen Konzentrationsgrundsatzes nicht geschaffen werden. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
1	„Vier Generationenhaus“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Ein Mehr- oder wie angeregt Vier-Generationenhaus bezeichnet regelmäßig eine auf Dauer angelegte Wohnform. Die planerische Konzeption schließt eine eigenständige dauerhafte Wohnnutzung bewusst aus, dies betrifft sämtliche allgemeinen Wohnformen unabhängig von ihrer sozialen oder generationenübergreifenden Ausgestaltung. Eine allgemeine Wohnentwicklung an diesem isolierten Standort würde über eine Bestandsnachnutzung hinausgehen und einen zusätzlichen Siedlungsansatz begründen. Dies widerspricht insbesondere

		den regionalplanerischen Zielen zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung von Zersiedlung. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Rehaklinik“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Eine Rehabilitationsklinik ist eine medizinische Einrichtung und passt unmittelbar zum Planungsziel „Gesundheit“. Mit dem Klinikbetrieb notwendigerweise verbundene stationäre Unterbringung ist von einer allgemeinen Wohnnutzung zu unterscheiden und kann funktionaler Bestandteil der Kliniknutzung sein. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	„Hotel“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Ein Hotel ist abstrakt planungsrechtlich festsetzbar, entspricht aber nicht dem gewählten Sondergebietszweck. Ein selbständiger Hotelbetrieb würde einen eigenständigen touristischen Zielverkehr und eine vom institutionellen Nutzungskonzept losgelöste Standortfunktion begründen. Eine solche zusätzliche Siedlungs- und Freizeitfunktion soll angesichts der isolierten Lage und der regionalplanerischen Zielsetzung zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung nicht eröffnet werden. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Asylantenheim“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Anregung, eine allgemeine Unterkunft für Geflüchtete oder Asylsuchende in den Nutzungskatalog aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Maßgeblich ist dabei nicht der Personenkreis der möglichen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern der planungsrechtliche Charakter der vorgeschlagenen Nutzung. Eine auf Dauer oder für einen längeren Zeitraum angelegte Unterkunft weist regelmäßig eine überwiegende Wohn- beziehungsweise Unterbringungsfunktion auf. Die planerische Konzeption schließt insbesondere aufgrund der isolierten Lage eine allgemeine Wohn- und Unterkunftsnutzungen für sämtliche

		Personengruppen aus, weil hierdurch eine Verfestigung oder Erweiterung des isolierten Siedlungsansatzes im Schützenwald entstehen könnte. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Landwirtschaftlicher Betrieb“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Hier ist nicht mit dem Regionalplan gegen die Nutzung zu argumentieren, da dieser den Bereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausweist. Entscheidend ist vielmehr die Sondergebietskonzeption: Ein eigenständiger landwirtschaftlicher Betrieb stellt einen grundsätzlich anderen Hauptnutzungszweck dar und steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Nachnutzung des vorhandenen institutionell geprägten Gebäudekomplexes. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, jede regionalplanerisch grundsätzlich mögliche Nutzung in das Sondergebiet aufzunehmen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Eigentümer Wohnung“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Allein die Eigentümerstellung darf kein allgemeines Wohnrecht vermitteln. Zulässig kann jedoch eine der Hauptnutzung funktional zugeordnete und ihr gegenüber untergeordnete Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts-, Bereitschafts-, Hausmeister- oder vergleichbares Personal. Dadurch bleibt der Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung gewahrt. Die textliche Festsetzung zur Nutzung wird entsprechend eindeutig formuliert, eine funktional untergeordnete Betriebswohnung wird zugelassen; ein allgemeines Wohnrecht wird hierdurch nicht begründet. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	„Wohnheim für Klinik Mitarbeiter“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Ein allgemeines Mitarbeiterwohnheim kann dauerhaftes Beschäftigtenwohnen begründen und damit die Wohnfunktion des Standortes erheblich erweitern. Dies soll aufgrund der regionalplanerisch unerwünschten Verfestigung eines isolierten

		Siedlungsansatzes nicht allgemein zugelassen werden. Sollte im Zusammenhang mit einer konkreten Kliniknutzung eine zeitlich und funktional unmittelbar erforderliche Unterbringung geplant werden, kann diese nur zugelassen werden, wenn sie einer konkret ausgeübten medizinischen, sozialen oder Bildungshauptnutzung unmittelbar dient, räumlich und funktional untergeordnet bleibt und keine eigenständige Wohnnutzung begründet. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	„Wohngruppen, Gebäude der verschiedensten Fachrichtungen“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Begriff umfasst sehr unterschiedliche Nutzungsformen und ist als eigenständige Nutzungsart nicht hinreichend bestimmt. Allgemeine Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Therapeutische oder institutionelle Betreuungsangebote sind anhand der konkreten Ausgestaltung zu beurteilen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Angestellten Wohnheim“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung würde gegenüber dem vorgesehenen institutionell gebundenen Internats- bzw. Ausbildungswohnen eine erhebliche Erweiterung der Wohnnutzung darstellen. Diese würde die Entwicklung eines eigenständigen Wohnstandortes fördern und steht damit der planerischen Zielsetzung sowie den regionalplanerischen Vorgaben zur Vermeidung weiterer Zersiedlung entgegen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Eigentumswohnung“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar und in der textlichen Festsetzung 1.2 ergänzt worden. Sie bleibt gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet. Aus der Festsetzung entsteht kein allgemeines Wohnrecht. Es ist festzuhalten, dass eine „Eigentumswohnung“ nicht mit einer Eigentümerwohnung gleichzusetzen ist. Die Bezeichnung „Eigentumswohnung“ beschreibt lediglich die eigentumsrechtliche Form einer allgemeinen Wohnnutzung. Sie würde damit dauerhaftes Wohnen

		ermöglichen und ist nicht mit einer funktional gebundenen Betriebsinhaber- oder Hausmeisterwohnung gleichzusetzen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Obdachlosen Unterkunft“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Wie bei den bereits genannten Unterbringungseinrichtungen ist die prägende Nutzungsform und nicht die Nutzer*innengruppe maßgeblich. Eine allgemeine Unterbringungs- und Wohnnutzung ist als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig. Unabhängig davon ist die Abgeschiedenheit des Standorts für die Nutzer*innengruppe nicht vertretbar. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Casino“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Als Vergnügungsstätte verstanden, besteht kein funktionaler Zusammenhang mit der Zweckbestimmung. Zudem würde ein eigenständiger freizeit- und vergnügungsbezogener Nutzungszweck geschaffen. Eine solche Standortfunktion steht dem Ziel einer kontrollierten Bestandsnachnutzung sowie der regionalplanerischen Konzentration der Siedlungs- und Arbeitsfunktionen entgegen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Bürogebäude“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Büroflächen sind als funktionale Ergänzung zulässiger Bildungs-, Gesundheits-, Sozial- oder Verwaltungseinrichtungen möglich. Ein allgemeiner, von der Zweckbestimmung unabhängiger Bürostandort würde dem besonderen Sondergebietsprofil widersprechen und eine zusätzliche allgemeine Arbeitsstättenfunktion an dem isolierten Standort ermöglichen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

	„Hausmeister und Sicherheitsdienst Wohnung“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar und in der textlichen Festsetzung 1.2 ergänzt worden. Sie bleibt gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet. Aus der Festsetzung entsteht kein allgemeines Wohnrecht. Die Festsetzung 1.2 regelt die Zulässigkeit einer Hausmeisterwohnung oder einer Eigentümerwohnung. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zugelassen wird höchstens eine funktional zugeordnete und untergeordnete Eigentümer- oder Hausmeisterwohnung. Eine zusätzliche eigenständige Wohnung für einen Sicherheitsdienst wird nicht zugelassen.
	„Moschee“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Anlage für religiöse Zwecke, unabhängig von Religion oder Konfession, gehört nicht zu der begründet gewählten Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“. Eine eigenständige religiöse Hauptnutzung würde zudem eine zusätzliche publikumsorientierte Standortfunktion begründen. Die Ablehnung beruht auf der fehlenden Übereinstimmung mit der planerischen Zweckbestimmung und gilt gleichermaßen für Moscheen, Kirchen, Synagogen oder andere eigenständige religiöse Einrichtungen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„Store“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Begriff ist als planungsrechtliche Nutzungsart nicht eindeutig. Ein allgemeinen Einzelhandelsstandort ist städtebaulich nicht vertretbar. Dies entspricht auch der regionalplanerischen Konzentration von Versorgungs- und Siedlungsfunktionen auf zentrale Standorte. Lagerflächen im funktionalen Zusammenhang der Zweckbestimmung des Sondergebiets sind zulässig. Lagerräume sind als Zwischennutzung bereits genehmigt.

		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1	„Gastwirtschaft“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Eine selbständige gastronomische Hauptnutzung entspricht nicht der festgesetzten Zweckbestimmung und ist nicht zulässig. Eine untergeordnete Betriebskantine oder Cafeteria zur Versorgung einer zulässigen Einrichtung kann funktional Bestandteil der Hauptnutzung sein, ist jedoch keine Gastwirtschaft im eigentlichen Sinn. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1	„Lagerraum“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar und als Zwischennutzung bereits genehmigt. Lagerflächen im funktionalen Zusammenhang der Zweckbestimmung des Sondergebiets sind zulässig. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
1	„Walddorfschule und ähnliches“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Nutzung ist städtebaulich vertretbar. Eine Waldorfschule ist planungsrechtlich eine schulische Nutzung und wird durch die allgemeinere Kategorie schulischer Einrichtungen erfasst. Die Benennung einer bestimmten Schulform ist nicht maßgeblich. Ungeachtet dessen ist die Etablierung eines reinen Schulstandortes auf Grund der isolierten Lage des Standorts unwahrscheinlich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1	„Kindergarten“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft:

		Eine Kindertagesstätte entspricht dem bildungs- und sozialbezogenen Nutzungskorridor. Ungeachtet dessen ist die Etablierung eines reinen Schulstandortes auf Grund der isolierten Lage des Standorts unwahrscheinlich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1	„normales Mischgebiet“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Ein Mischgebiet ist keine einzelne Nutzungsart, sondern ein eigenständiger Baugebietstyp nach § 6 BauNVO. Seine allgemeine Zweckbestimmung, gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, würde die bisherige Sondergebietskonzeption vollständig verändern. Gerade eine allgemeine Wohn- und Gewerbeentwicklung an dem isolierten Standort würde eine siedlungsstrukturelle Verfestigung bewirken, die den Zielen des Regionalplans zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung einer Zersiedlung widerspricht. Das Sondergebiet soll dagegen die vorhandene bauliche Insel kontrolliert nachnutzen, ohne einen neuen allgemeinen Siedlungsstandort zu etablieren. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	„jede Form der Bebauung in diesem Bereich, die auch im Bereich der Ziegelhütte und auch im Bereich des jetzigen Klinik Areals Asklepios möglich ist“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Forderung ist weder als Art der baulichen Nutzung noch als Festsetzung hinreichend bestimmt. Ein Bebauungsplan muss die zulässige Grundstücksnutzung eindeutig regeln. § 11 Abs. 2 BauNVO verlangt eine konkrete Zweckbestimmung und Festlegung der zulässigen Nutzungsarten. Die planungsrechtliche Situation anderer Grundstücke begründet darüber hinaus keinen Anspruch auf identische Festsetzungen, da unterschiedliche Lage-, Bestands-, Genehmigungs-, Erschließungs-, Immissions- und raumordnerische Rahmenbedingungen bestehen können. Eine unbegrenzte Öffnung würde zudem das begründete Sondergebietprofil auflösen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	„Bauturbo“ Diese Nutzung ist rechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und wirtschaftlich tragfähig.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der sogenannte „Bauturbo“ gemäß § 246e BauGB stellt keine Art der baulichen Nutzung und keine Festsetzungsmöglichkeit eines Bebauungsplans dar. Eine Aufnahme des § 246e BauGB als zulässige Nutzung in den Nutzungskatalog des Sondergebietes ist daher rechtlich nicht möglich. Bauleitplanung und § 246e BauGB erfüllen unterschiedliche Funktionen. Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorausschauend vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt und schaffen einen langfristigen, flächenbezogenen planungsrechtlichen Ordnungsrahmen. Dabei sind insbesondere die Ziele der Raumordnung zu beachten, die öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. § 246e BauGB ist demgegenüber eine bis zum 31. Dezember 2030 befristete vorhabenbezogene Sonderregelung für konkrete Wohnungsbauvorhaben. Die Vorschrift ersetzt keine städtebauliche Gebietskonzeption und ist insbesondere kein Instrument zur Erweiterung des Nutzungskataloges eines Bebauungsplans. Sie kann deshalb nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu einem gemeinsamen planerischen Regelungsinstrument verbunden werden. Hiervon zu unterscheiden ist die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, § 246e BauGB in einem späteren konkreten Genehmigungsverfahren gegebenenfalls auch für eine Abweichung von Festsetzungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans zu prüfen. Es handelt sich dabei jedoch um eine eigenständige Einzelfallentscheidung und nicht um eine Festsetzung oder Änderung des Bebauungsplans. Voraussetzung ist insbesondere die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Die Gemeinde hat ihre Zustimmung nur zu erteilen, wenn das konkrete Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Für Vorhaben im Außenbereich enthält § 246e Abs. 3 BauGB zusätzliche räumliche Beschränkungen. Danach muss ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen bestehen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ob diese Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wäre ausschließlich im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.
--	--	--

		Die Möglichkeit einer gegebenenfalls späteren Einzelfallentscheidung nach § 246e BauGB begründet daher weder einen Anspruch auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan noch die Verpflichtung der Stadt, die planerische Konzeption des Sondergebietes zugunsten allgemeiner Wohnnutzungen zu ändern. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2.5 BürgerIn 3		
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	Hiermit nehme ich Stellung zum Entwurf des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr 40 mit Bitte um Korrektur (Anlage ist zu beachten) Die Aufstellung des Bebauungsplans entbehrt aus meiner Sicht jeder sachlich nachvollziehbaren städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Über Jahre hinweg wurden sämtliche baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück ohne Bebauungsplan genehmigt. Eine veränderte Sach- oder Rechtslage, die nunmehr die zwingende Notwendigkeit eines Bebauungsplans begründen würde, ist weder erkennbar noch bislang dargelegt worden. Vor diesem Hintergrund ist die Planaufstellung bereits dem Grunde nach rechtlich angreifbar.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Aus der früheren Genehmigungsfähigkeit einzelner Vorhaben ohne Bebauungsplan folgt nicht, dass die Stadt auf eine zukünftige bauleitplanerische Steuerung verzichten müsste. Aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung, der Größe und baulichen Vorprägung des Standortes, der unterschiedlichen Nachnutzungsinteressen, der vorhandenen Vereins- und Schießsportnutzungen sowie der besonderen Lage innerhalb des Schützenwaldes besteht ein städtebauliches Interesse an einer langfristigen und verbindlichen Ordnung der zukünftigen Entwicklung. Ziel der Planung ist nicht die Verhinderung einer Grundstücksnutzung, sondern die Ermöglichung einer standortverträglichen Nachnutzung bei gleichzeitiger Begrenzung einer weiteren siedlungsstrukturellen Ausdehnung in die angrenzenden Grün- und Waldflächen. Zudem handelt es sich bei den genehmigten Nutzungen teilweise um temporäre Zwischennutzungen. An der Erforderlichkeit der Planung wird festgehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bestehende Genehmigungen und fortwirkende Rechtspositionen bleiben unberührt.
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zudem offensichtlich fehlerhaft bemessen. Die planerische Ausklammerung wesentlicher funktional zusammengehörender Flächen – insbesondere des Bereichs der Schießbahn (Vereinsbereich) – widerspricht den Grundsätzen einer sachgerechten und konfliktvermeidenden	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Forderung nach einer generellen Erweiterung des Geltungsbereiches entsprechend den in den Anlagen A101 bzw. A8 - A10 dargestellten Grenzvorschlägen wird nicht gefolgt. Der derzeitige Geltungsbereich umfasst bereits den

	Bauleitplanung. Der betroffene Bereich endet tatsächlich nicht am Gebäude, sondern umfasst deutlich größere Flächen, die im Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben(siehe Anlage). Dies stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar und ist zwingend zu korrigieren, um zukünftige Nutzungskonflikte nicht bewusst in Kauf zu nehmen.	ehemaligen Klinikkomplex, die bestehenden Vereinsbereiche sowie in erheblichem Umfang die unmittelbar angrenzenden Grün- und Waldflächen. Eine vollständige Überplanung sämtlicher Eigentumsflächen oder des gesamten räumlichen Umfeldes ist für die Erreichung der städtebaulichen Planungsziele nicht erforderlich. Der Hinweis auf weitere vorhandene bauliche Anlagen der Schießsportnutzung wurde geprüft und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Die in den Anlagen A5 bis A7 bezeichneten Anlagen stellen genehmigte und funktional notwendige Bestandteile der bestehenden Schießanlage dar und sind nun Bestandteil des Geltungsbereichs. Damit ist die vollständige Sicherung der bestehenden Vereins- und Schießsportnutzung sachgerecht abgewogen. Im Übrigen ist der bestehenden Schießsportnutzung im aktuellen Planungsstand bereits Rechnung getragen worden. Die textlichen Festsetzungen lassen die bestehenden Schießanlagen innerhalb der privaten Waldflächen als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. Eine darüberhinausgehende Einbeziehung weiterer Waldflächen allein mit dem Ziel, deren zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu erweitern, entspricht nicht der planerischen Zielsetzung und ist nicht erforderlich. <i>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Geltungsbereich wird kleinräumig angepasst, soweit dies zur sachgerechten Erfassung vorhandener baulicher Anlagen erforderlich ist. Eine darüber hinausgehende großräumige Erweiterung entsprechend den eingereichten Vorschlägen erfolgt nicht.</i>
	Weiterhin ist festzuhalten, dass der übrige Grundstücksteil von mir ausdrücklich als Bauland erworben wurde. Der zugrunde liegende Kaufvertrag wurde von der Stadt ohne Vorbehalte, Einschränkungen oder planungsrechtliche Hinweise genehmigt. Darüber hinaus hat die Stadt selbst über einen längeren Zeitraum aktiv Initiativen zur Investorensuche und gewerblichen Entwicklung dieses Areals betrieben. Diese Vorgeschichte ist im Rahmen der planerischen Abwägung zwingend zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplanentwurf jedoch vollständig ignoriert.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Hinweise auf die Erwerbshistorie des Grundstücks und frühere Aktivitäten zur Investorensuche wurden berücksichtigt und als Bestandteil der Entwicklungsgeschichte des Standortes in die Abwägung eingestellt. Soweit vorgetragen wird, das Grundstück sei ausdrücklich als Bauland erworben worden und die Stadt habe den Erwerb ohne Einschränkungen genehmigt, ist darauf hinzuweisen, dass die privatrechtliche Bezeichnung oder Veräußerung eines Grundstücks für sich genommen keine verbindliche Festlegung seiner öffentlich-rechtlichen Bebaubarkeit für die Zukunft bewirkt. Maßgeblich für die Zulässigkeit

		baulicher Nutzungen sind die jeweils geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie bestehende Genehmigungen. Die in der Vergangenheit geführten Diskussionen über unterschiedliche Nachnutzungen des Standortes wurden berücksichtigt und begründen keine Bindung der Stadt, sämtliche zu unterschiedlichen Zeitpunkten erörterten Nutzungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bestehende Genehmigungen und fortwirkende Rechtspositionen bleiben unberührt.
	Die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen führen zu einer massiven Einschränkung der zulässigen Nutzung meines Grundstücks und bewirken faktisch eine erhebliche Wertminderung bis hin zur wirtschaftlichen Entwertung. Eine derart gravierende Einschränkung greift unmittelbar in die durch Art. 14 GG geschützte Eigentums-garantie ein und ist nur dann zulässig, wenn sie verhältnismäßig, erforderlich und abwägungsgerecht erfolgt. Diese Voraussetzungen sind hier ersichtlich nicht erfüllt.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen wurden mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dem Interesse an einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung wird insbesondere durch die gegenüber dem Vorentwurf vorgesehene Erweiterung des Nutzungsspektrums Rechnung getragen. Die Stadt hält jedoch daran fest, dass die besondere Außenbereichslage und die vollständige Einbettung in den Schützenwald eine Begrenzung der zukünftigen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten rechtfertigen. Eine allgemeine Öffnung für Wohnen, Gewerbe, Beherbergung und sonstige beliebige bauliche Nutzungen würde die planerische Steuerungsfunktion des Sondergebietes aufheben. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	Besonders gravierend ist zudem, dass im Bebauungsplanentwurf weder die erforderlichen Stellplätze noch die Erschließung und Zuwegung auf meinem Grundstück ordnungsgemäß berücksichtigt wurden. Dies stellt nicht nur einen planerischen Mangel dar, sondern belegt zusätzlich, dass die privaten Belange nicht mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt wurden (§ 1 Abs. 7 BauGB). In der Gesamtschau ergibt sich der Eindruck eines gezielten planerischen Eingriffs, der nicht primär städtebaulichen Zielsetzungen	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Notwendige Zuwegungen und Zufahrten zu den vorhandenen Gebäuden sind nach den aktuellen textlichen Festsetzungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die textliche Festsetzung 4 wurde entsprechend überarbeitet. Eine zeichnerische Festsetzung jeder einzelnen vorhandenen internen Zuwegung ist nicht erforderlich.

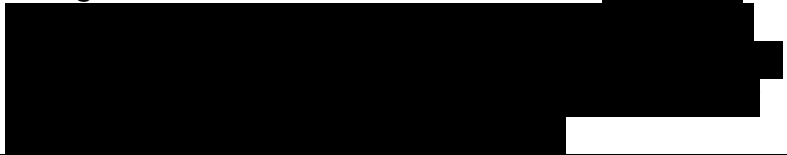
	dient, sondern auf eine faktische Einschränkung meiner Nutzungsmöglichkeiten hinausläuft. Vor dem Hintergrund der vorangegangenen Gespräche, der öffentlichen Berichterstattung sowie der nun vorliegenden Planung ist zumindest der Verdacht eines Abwägungsdefizits bis hin zu einem Ermessens Fehlgebrauch nicht von der Hand zu weisen. Eine Bauleitplanung darf jedoch nicht als Mittel zur Durchsetzung außerplanerischer Interessen oder zur Druckausübung auf Grundstückseigentümer missbraucht werden. Abschließend ist zur Parkplatzsituation klarzustellen, dass die Stellplätze vor dem Vereinsheim ursprünglich für das Klinikgelände errichtet wurden. Diese sind daher zwingend der Nutzung des Klinikgeländes zuzuordnen und vollständig in dessen Stellplatznachweispflicht einzubeziehen. Eine gegenteilige Zuordnung wäre rechtlich nicht haltbar. Ich fordere daher eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unter Beachtung der dargestellten rechtlichen Mängel. Sollte dies nicht erfolgen, behalte ich mir ausdrücklich vor, weitere rechtliche Schritte zu prüfen.	Eine allgemeine Freigabe sämtlicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen für Stellplätze erfolgt dagegen nicht. Die in der Stellungnahme geäußerte Vermutung, die Bauleitplanung diene außerplanerischen Interessen oder der Druckausübung gegenüber dem Grundstückseigentümer, wird zurückgewiesen. Für eine entsprechende sachfremde Zielsetzung liegen keine belastbaren Anhaltspunkte vor. Die Planung verfolgt die in der Begründung dargestellten positiven städtebaulichen Ziele einer standortverträglichen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, der Sicherung bestehender Vereinsnutzungen, der Begrenzung weiterer baulicher Entwicklungen im Außenbereich und des Schutzes der vorhandenen Grün- und Waldstrukturen. Dass die Stadt bereits 2024 öffentlich eine aktive Steuerung und eine sensible städtebauliche Entwicklung des Standortes als Ziel formuliert hat, wird auch durch die der Stellungnahme beigelegten Unterlagen dokumentiert. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	Im Anhang erhalten Sie einen kleinen Überblick über die Mängel in der Aufstellung des B Planes (bezogen auf die Ausdehnung u.ä) A101: so in dieser Art und Weise könnte der B Plan von der Größenausdehnung aussehen. A1: dieses ist die Version der Stadt A2.: hier erkennt man unsere Grundstücksgrenze gekauft als Bauland festgehalten im Grundbuch und auch im Kaufvertrag. A3: aufgrund der Baugrenzen und der nicht überbaubaren Flächen sowie der zweckgebundenen Flächen zur Bepflanzung ist der dieser ganze Komplex bis zum geht nicht mehr. Nennen wir es mal: vergrößert worden A4: hier erkennt man die Zuwegung zu den einzelnen Eingängen des Gebäudes sowie die vorhandenen Garagenparkplätze. Dieses ist Bestand seit Bau des Klinikgebäudes.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die mit der Stellungnahme vorgelegten Anlagen A1 bis A10 sowie die darin enthaltenen zeichnerischen Ergänzungen, Luftbilder und Hinweise wurden bei der Prüfung und Abwägung der vorgetragenen Belange berücksichtigt. Die Anlagen konkretisieren im Wesentlichen die bereits in der Stellungnahme vorgetragenen Einwände hinsichtlich der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der festgesetzten Baugrenzen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der vorhandenen Zuwegungen und Stellplatzbereiche, der bestehenden baulichen Anlagen der Schießsportnutzung sowie der Einbeziehung angrenzender Wald- und Grundstücksflächen. Die hieraus resultierenden Belange sind in den vorstehenden Abwägungsentscheidungen jeweils themenbezogen behandelt worden. Dies betrifft insbesondere die Prüfung des räumlichen Geltungsbereiches, die Berücksichtigung des vorhandenen und genehmigten Gebäudebestandes, die Sicherung

Diese Gegebenheit muss unbedingt im B Plan aufgenommen werden da gegebenenfalls eine nachträgliche Genehmigung wie immer extrem schwierig ist. A5: die rot eingezeichneten Strukturen entsprechend Gebäudekomplexen beziehungsweise Gebäudeteilen, die für die Schießanlage notwendig sind und nicht im B Plan involviert sind, so dass in diesem Bereich wieder das Problem der der baulichen Nutzung zukünftig bestehen wird. Es ist völlig schwachsinnig, diesen Bereich nicht zu involvieren. A6: Luftaufnahme, der verschiedenen Komplexe der Schießanlage, bezogen auf A5 A7: Luftaufnahme, der verschiedenen Komplexe der Schießanlage, bezogen auf A5. Diese sind nicht im B Plan enthalten. A8: hier: hinzufügen der baulich bedingten neuen Grenze des B Pplanes A9: hier: hinzufügen des Waldbereiches, da sich auch im Bereich der Schießbahn die gleiche Problematik ergibt wie im Klinik Areal. A10: hieraus ergibt sich dann diese Version des B planes bezogen auf die räumliche Ausdehnung.	vorhandener Zuwegungs- und Stellplatzflächen, die planungsrechtliche Behandlung der bestehenden Schießsportanlagen sowie die Abwägung zwischen den privaten Entwicklungsinteressen der Grundstückseigentümer und den städtebaulichen, naturräumlichen und regionalplanerischen Zielsetzungen der Stadt. Soweit die Anlagen konkrete tatsächliche Gegebenheiten des Bestandes aufzeigen, wurden diese im Rahmen Abwägung mit den vorhandenen Kataster-, Genehmigungs- und Bestandsunterlagen abgeglichen. Ein darüberhinausgehender eigenständiger Abwägungsbedarf ergibt sich aus den Anlagen nicht, da die darin enthaltenen Anregungen inhaltlich bereits Gegenstand der vorstehenden Einzelabwägungen sind. Den in den Anlagen dargestellten Vorschlägen zur erheblichen Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und zur weitergehenden baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen wird aus den bereits dargelegten städtebaulichen und fachplanerischen Gründen nicht gefolgt. Kleinräumige Anpassungserfordernisse, insbesondere hinsichtlich bestehender genehmigter baulicher Anlagen oder erforderlicher Stellplatz- und Erschließungsflächen, wurden berücksichtigt. Die in der Stellungnahme bezeichneten baulichen Anlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Grundstücksgrenzen werden anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Genehmigte und für die zulässige Nutzung erforderliche Anlagen werden in Planzeichnung und Begründung nachvollziehbar dargestellt. Die vorgeschlagene großräumige Erweiterung des Geltungsbereiches wird nicht übernommen, soweit hierfür kein eigenständiges städtebauliches Erfordernis besteht. Kleinräumige Anpassungen des Geltungsbereiches oder der Baugrenzen erfolgen nur, soweit dies zur sachgerechten Erfassung genehmigter Bestandsanlagen oder ihrer notwendigen Erschließung erforderlich ist. <i>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die in den Anlagen dargestellten Bestandsanlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Grundstücksverhältnisse werden berücksichtigt. Kleinräumige Anpassungen erfolgen, soweit sie zur sachgerechten Erfassung vorhandener Anlagen erforderlich sind. Der vorgeschlagenen großräumigen Erweiterung des Geltungsbereichs und der baulichen Nutzbarkeit wird nicht gefolgt.</i>
---	---

	Bereits eine oberflächliche Auswertung der Presseberichte zeigt eindeutig, dass seitens der Stadt für dieses Gebiet ausdrücklich eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb oder eine vergleichbare Nutzung angestrebt wird. Vor diesem Hintergrund ist es selbstverständlich und zwingend, auch die angrenzenden Flächen sowie deren Entwicklungspotenzial in die Betrachtung einzubeziehen. Besonders auffällig ist, dass auf dem Gelände der heutigen Asklepios Aals sowohl Eigenheime als auch Wohnheime realisiert wurden, obwohl dieses Gebiet exakt den gleichen Flächennutzungscharakter aufweist wie mein Areal. Eine sachliche oder rechtliche Begründung für die abweichende Behandlung meines Grundstücks ist daher nicht erkennbar. Im Bereich der Gastronomie Ziegelhütte wurden in jüngster Zeit baugenehmigungspflichtige Erweiterungen (Glaspalast) genehmigt und umgesetzt, obwohl dieses Areal nicht einmal im Flächennutzungsplan enthalten ist. Zusätzlich findet dort eine Wohnnutzung statt. Vor diesem Hintergrund ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für mein Grundstück weder sachlich noch rechtlich nachvollziehbar. Ein derartiges Verfahren wäre – wenn überhaupt – im Bereich der bestehenden Klinik zwingend geboten.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Hinweise auf Wohn-, Klinik-, Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen im weiteren räumlichen Umfeld wurden zur Kenntnis genommen und bei der Beschreibung der städtebaulichen Umgebung berücksichtigt. Aus der Genehmigung oder Existenz anderer Nutzungen an benachbarten oder räumlich nahe gelegenen Standorten folgt jedoch kein Anspruch darauf, für das Plangebiet identische planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten festzusetzen. Die Zulässigkeit von Vorhaben und die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung sind jeweils anhand der konkreten Grundstücks-, Genehmigungs-, Erschließungs-, Immissions- und städtebaulichen Situation zu beurteilen. Aus der Darstellung oder -Nicht-Darstellung einer Nutzung im Flächennutzungsplan lässt sich kein Baurecht oder planungsrechtliche Zulässigkeit oder Nicht-Zulässigkeit für betroffene oder benachbarte Grundstücke ableiten. Ebenso begründet das Interesse eines Eigentümers, weitere Grundstücke in einen Bebauungsplan einzubeziehen und hierdurch deren planungsrechtlichen Status zu verbessern, für sich genommen keinen Anspruch auf Erweiterung des Geltungsbereiches. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	Hinzu kommt, dass durch den vorhandenen Hubschrauberlandeplatz sowie die Schießanlage eine völlig andere Ausgangslage für die beteiligten Behörden besteht. Es ist davon auszugehen, dass diese erheblichen Immissionen in den bisherigen Stellungnahmen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Gleiches gilt für die angeblich relevanten Mäusevorkommen, die nachweislich in diesem Bereich nicht existieren	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Hinweis auf die bestehenden Immissionen durch die Schießsportanlage sowie den Hubschrauberbetrieb des südlich gelegenen Asklepios Klinikums wurde als Bestandteil der immissionsschutzfachlichen Ausgangssituation in die Planung und Abwägung eingestellt. Der Hubschraubersonderlandeplatz befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Gelände des Asklepios Klinikums in einer Entfernung von etwa 500 m zum Plangebiet. Für die Anlage und den Betrieb des Sonderlandeplatzes wurde durch das Regierungspräsidium Kassel mit Bescheid vom 13.10.2021 eine luftverkehrsrechtliche Genehmigung erteilt. Der Sonderlandeplatz dient insbesondere dem Rettungsdienst, dem Krankentransport und dem Katastrophenschutz sowie sonstigen Flügen im ursächlichen Zusammenhang mit der medizinischen Behandlung

		von Personen. Der Betrieb ist grundsätzlich am Tag und in der Nacht zugelassen. Der Genehmigung liegt eine Prognose von maximal 104 Flugbewegungen, Starts bzw. Landungen, pro Jahr zugrunde, wobei bis zu 10 % der Flugbewegungen während der Nachtzeit vorgesehen sind. Im Rahmen des luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der durch den Hubschrauberbetrieb verursachten Flugverkehrsgeräusche erstellt. Die Untersuchung kommt für den prognostizierten Flugbetrieb an den dort betrachteten maßgeblichen Immissionsorten zu dem Ergebnis, dass die zugrunde gelegten Orientierungswerte, für den über das Jahr gemittelten Betrieb deutlich unterschritten werden. Auch ein einzelnes, nicht über das Jahr gemitteltes An- und Abflugereignis am Tag hält die zugrunde gelegten Orientierungswerte deutlich ein. Für einzelne nächtliche Flugereignisse können demgegenüber höhere kurzzeitige Geräuschbelastungen auftreten. Diese wurden im Genehmigungsverfahren insbesondere aufgrund der geringen Häufigkeit der Flugbewegungen als zumutbar bewertet. Die Genehmigungsbehörde kam im Ergebnis zu der Einschätzung, dass durch den vorgesehenen Flugbetrieb keine schädlichen oder unzumutbaren Umwelteinflüsse zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung enthält keinen gesonderten Immissionspunkt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 40 und stellt daher keinen eigenständigen rechnerischen Schallnachweis für das Plangebiet dar. Die Ergebnisse werden jedoch zur Einordnung des genehmigten Betriebsumfangs und der vorhandenen Vorbelastung herangezogen. Der Bebauungsplan führt zu keiner räumlichen Annäherung neuer schutzbedürftiger Bauflächen an den Hubschraubersonderlandeplatz. Die zulässigen Nutzungen werden im Wesentlichen innerhalb des bereits bestehenden ehemaligen Klinikgebäudekomplexes ermöglicht. Eine allgemeine dauerhafte Wohnnutzung wird weiterhin ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des genehmigten und hinsichtlich seiner Häufigkeit begrenzten Hubschrauberbetriebs ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen auf Ebene des Bebauungsplans nicht bewältigbaren Immissionskonflikt. Auch die bestehende Schießsportanlage wird als vorhandene immissionsschutzfachliche Vorbelastung berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird die Schießsportnutzung nicht neu geschaffen. Zugleich werden die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes im Wesentlichen am vorhandenen
--	--	---

		Gebäudebestand orientiert. Eine zusätzliche räumliche Annäherung schutzbedürftiger Nutzungen an die Schießanlage wird hierdurch nicht vorbereitet. Der Standort war darüber hinaus bereits aufgrund seiner früheren Kliniknutzung durch eine grundsätzlich schutzbedürftige Nutzung geprägt. Soweit bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplans Nutzungen mit besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen beantragt werden, sind die konkreten Anforderungen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer sachgerechten Konfliktbewältigung auf dieser Ebene nicht entgegen. Eine weitergehende immissionsschutzrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Begründung und der Umweltbericht wurden hinsichtlich der bestehenden Schießsportnutzung und des genehmigten Hubschrauberbetriebs ergänzt und die bisherige als pauschal wahrgenommene Aussage, dass Immissionskonflikte ausgeschlossen werden können, entsprechend differenziert. Soweit sich die Stellungnahme mit „Mäusevorkommen“ auf Fledermäuse bezieht, wird die Behauptung eines nachweislichen Nichtvorkommens durch die zwischenzeitlich vorliegende faunistische Untersuchung nicht bestätigt. Am ehemaligen Klinikkomplex wurden Hinweise auf Quartiere des Kleinen Abendseglers und der Zwergfledermaus festgestellt. Zudem ist eine regelmäßige Amphibienwanderung über die Zufahrtsstraße und Teile der Parkplatzflächen belegt. Die Ergebnisse werden in Begründung und Umweltbericht berücksichtigt; die feste Amphibienleiteinrichtung wird verbindlich gesichert. Für Eingriffe in die ehemaligen Klinikgebäude sind ergänzende Quartieruntersuchungen und die daraus abgeleiteten Vermeidungs- bzw. gegebenenfalls CEF-Maßnahmen erforderlich. Aus den Befunden folgt keine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs; sie begründen jedoch die dargestellten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen. Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Forderung nach einer Planänderung nicht gefolgt. Die vorhandenen Immissionsvorbelastungen und artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt und in Begründung bzw. Umweltbericht ergänzt. Ein auf Ebene des Bebauungsplans nicht lösbarer Konflikt ist nicht erkennbar.
--	--	--

	Abschließend ist festzustellen, dass Punkt 4 des Vorentwurfs inhaltlich unzureichend und rechtlich fehlerhaft ist. Ich fordere eine umgehende Korrektur. Das Gleiche gilt uneingeschränkt für Punkt 5. Eine Korrektur ist zwingend erforderlich, da die derzeitige Regelung mich unzulässig benachteiligt und rechtlich fehlerhaft ist.	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Es wird auf die vorstehend erfolgte fachliche und rechtliche Würdigung verwiesen. Die vom Einwender zu diesen Regelungen vorgetragenen Belange und Kritikpunkte wurden in die Abwägung eingestellt und, soweit fachlich und städtebaulich erforderlich, bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Soweit den Anregungen nicht gefolgt wird, beruht dies auf den jeweils dargestellten städtebaulichen, fachplanerischen und rechtlichen Erwägungen. Die pauschale Bewertung, die betreffenden Regelungen seien insgesamt rechtsfehlerhaft und führten zu einer unzulässigen Benachteiligung des Grundstückseigentümers, wird nicht geteilt. Aus dem abschließenden Vorbringen ergeben sich gegenüber den bereits behandelten Einzelaspekten keine zusätzlichen Gesichtspunkte, die eine weitergehende Änderung der Planung erforderlich machen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Einzelne Festsetzungen, Hinweise und Darstellungen werden entsprechend den vorstehenden Abwägungsentscheidungen angepasst. Der Forderung nach einer grundlegenden Aufgabe oder vollständigen Neuausrichtung der Planung wird nicht gefolgt.
2.6 Rechtsbeistand in Vertretung eines/einer BürgerIn		
	In obigem Verfahren vertrete ich die Interessen  	–.

	Im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 b BauGB nehme ich im Planaufstellungsverfahren für die Eigentümergemeinschaft wie folgt Stellung:	
vom 06.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	1. Abwägungsfehler a) Die Begründung erschöpft sich im Wesentlichen in der Wiedergabe des Planinhalts. Wenn im Rahmen der Begründung im Wesentlichen der Planinhalt beschrieben wird, ist dieses einer fehlenden Begründung gleichzusetzen (BVerwG BauR 1986, 298; 1989, 687).	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Einwand bezieht sich auf den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planungsstand. Die Begründung wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wesentlich ergänzt und konkretisiert. Der nunmehr vorliegende Entwurf beschreibt nicht nur die getroffenen Festsetzungen, sondern legt insbesondere den Planungsanlass, die städtebauliche Erforderlichkeit und Zielsetzung, die besondere Außenbereichslage, die beabsichtigte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, die Begrenzung der baulichen Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Grün-, Wald- und Freiraumstrukturen dar. Die Planung verfolgt das positive städtebauliche Ziel, den ehemals für Klinikzwecke genutzten und baulich erheblich vorgeprägten Standort einer geordneten und standortverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass sich aufgrund der isolierten Lage im Außenbereich eine städtebaulich nicht integrierte Wohn-, Gewerbe- oder sonstige Siedlungsentwicklung verfestigt. Die Festsetzungen dienen damit einer eigenständigen städtebaulichen Ordnung und Steuerung des Standortes. Die Begründung wurde punktuell ergänzt. Dies betrifft insbesondere die Darstellung der Planungsalternativen, die Berücksichtigung der privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen sowie die vorhandenen und früher genehmigten Nutzungen. Der Einwendung wird damit hinsichtlich einer weiteren Qualifizierung der Begründung gefolgt. Eine Änderung der planerischen Grundkonzeption oder der zeichnerischen Festsetzungen ist hieraus nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Begründung wird um die städtebauliche Erforderlichkeit, das Planungskonzept, die Planungsalternativen, die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen sowie

		die wesentlichen Auswirkungen der Planung ergänzt. Der Vorwurf eines fortbestehenden Begründungsdefizits wird im Übrigen zurückgewiesen.
	b) Es wird weiter ein fehlerhaft ausgeübtes Planungsermessen gerügt: Grundsätzlich muss der Plan als solcher in objektiver Beziehung zur Ordnung der städtebaulichen Ordnung stehen BBVerwGE 45, 309, 314; VGHBW VBLBW 1995,56), auf die subjektiven Vorstellungen des Gemeinderats bei der Aufstellung kommt es nicht an. In diesem Sinne verstößt der Plan gegen § 1 Abs. 1 BauGB: Der B-Plan Nr. 40 Schützenwald umfasst nur einen Teilbereich der Außenbereichsinsel, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan insgesamt neben den beplanten Grundstücken weiter auch landwirtschaftliche Grundstücke, zu denen auch die Grundstücke der Ziegelhütte mit der Eventlocation sowie der „Große Teich“ gehören. Hierzu wurde bereits im Schreiben vom 13.05.2024 folgendes vorgetragen: „Nach dem mir vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt 1. Fortschreibung 19.05.2006 ist ein Teilbereich der „Außenbereichsinsel“ im Schützenwald als Fläche für den Gemeinbedarf mit Sonderzeichen bauliche Anlagen Krankenhaus ausgewiesen. Diese im Eigentum des Mandanten stehende Fläche ist mit einem einzigen bestandsgeschützten Gebäude nebst Parkplatz bebaut, das vom Voreigentümer in Teilbereichen auch nach dem Verkauf an meinen Mandanten als Lager und Archiv beständig bis heute kontinuierlich weiter genutzt wurde und wird. Für dieses Bestandsgebäude liegen Baugenehmigungen vor. Weiterer Vortrag zum sich daraus ergebenden Bestandschutz der baulichen Anlagen und seinem Umfang, der auch im Planaufstellungsverfahren beachtlich ist, bleibt ausdrücklich vorbehalten. Aus der Mail von Frau Niklas rpk.s.hessen.de ergibt sich, dass eine Nutzung innerhalb des Bestandes aus regionalplanerischer Sicht vorstellbar ist“. Das Erdgeschoss	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an dem konkreten städtebaulichen Steuerungserfordernis. Dieses besteht für den Gebäudekomplex der ehemaligen Nachsorgeklinik, die vorhandenen Vereins- und Schießsportnutzungen, die zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie die hiermit unmittelbar verbundenen Grün- und Randbereiche. Aus dem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit weiteren Anlagen und Nutzungen im Umfeld folgt nicht, dass sämtliche Flächen einer einheitlichen bauleitplanerischen Regelung unterzogen werden müssen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, den Geltungsbereich eines Bebauungsplans so weit auszudehnen, dass sämtliche Nutzungen eines größeren Landschafts- oder Außenbereichszusammenhangs erfasst werden. Maßgeblich ist vielmehr, welche Flächen zur Erreichung der konkret verfolgten städtebaulichen Ziele einer planerischen Steuerung bedürfen. Die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Nutzungen werden jedoch nicht unberücksichtigt gelassen. Der Große Teich, die Ziegelhütte bzw. gastronomische und freizeitbezogene Einrichtungen, die vorhandenen Wald- und Wegeflächen sowie sonstige bauliche Nutzungen im Umfeld werden als Bestandteil der städtebaulichen Umgebung in die Planung und Abwägung eingestellt. Die Begründung wurde hinsichtlich der Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes entsprechend ergänzt bzw. präzisiert. Das die Geltungsbereichsgrenze durch einen genehmigten Gebäudeteil verläuft bzw. ein unmittelbar angrenzendes Bestandsgebäude sei nicht einbezogen worden, wurde anhand der amtlichen Katastergrundlage überprüft und der Geltungsbereich angepasst. Hieraus folgt jedoch kein Erfordernis zur Einbeziehung der gesamten sogenannten „Außenbereichsinsel“. Im Übrigen wird an der Abgrenzung des Plangebiets festgehalten.

des Gebäudes wurde zudem zwischen 2015 und 2017 als Kindergarten, Kindertagesstätte und -grippe temporär genehmigt und ebenfalls genutzt. Hieraus folgt, dass das bestehende Gebäude sowohl aktiven als auch passiven Bestandsschutz genießt, der durch die lediglich vorübergehenden Nutzungsunterbrechungen nicht beendet wurde. Gespräche über mögliche Folgenutzungen des Gebäudes werden zwischen der Stadt Schwalmstadt, dem Schwalm-Eder-Kreis und Asklepios seit 2023 bereits geführt. Eine Bauvoranfrage zur weitergehenden Nutzung des Gebäudes - die im Übrigen mit den Vorstellungen Ihrer Mandantin im Planaufstellungsverfahren in Übereinstimmung zu bringen ist/ggf. auch anpassbar wäre - ist 2024 unter dem Aktenzeichen FB 60-V-3947-23-60 bei der Baugenehmigungsbehörde gestellt und wurde im Hinblick auf die verfügte Veränderungssperre lediglich zurückgestellt. ■■■■■ übergab i n diesem Zusammenhang nochmals einen Ausdruck der E-Mail vom 18.08.2024, in der die in der Sitzung vom 23.11.2023 gefundene Einigung, die zu der Bauvoranfrage führte, zusammengefasst ist. Auch dieser zeitliche Zusammenhang dokumentiert den fortbestehenden Nutzungswillen meines Mandanten. Ein Dissens besteht auch bezüglich Ihrer Bewertung, dass eine Erweiterung des Änderungsbereiches (auf die gesamte Außenbereichsinsel) nach derzeitiger Einschätzung nicht städtebaulich erforderlich sei: Die Außenbereichsinsel, die sich aus dem Tal von Niedergrenzebach herkommend zum Schützteich bis hin zur Gastronomie (Ziegelhütte) oberhalb des Schützteichs/großer Teich erstreckt, umfasst neben dem Schützenhaus und dem im Flächennutzungsplan nicht eingezeichneten Parkplatz des Schützenvereins auch die Ziegelhütte und den Glaspalast mit einer Unterbringungsmöglichkeit von bis zu 150 Personen. Ziegelhütte, Glaspalast, Schützenhaus, Schießanlage, Parkplatz und die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
--	---

	Gemeinbedarfsfläche bauliche Anlagen Klinik, die um den Teich herum gruppiert sind, prägen mit den von diesen Anlagen und Einrichtungen ausgehenden Nutzungen diese Außenbereichsinsel insgesamt, sodass diese Nutzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und aus diesseitiger Sicht in die Planaufstellung einzubeziehen sind. Ich habe in der Besprechung darauf hingewiesen, dass aus diesseitiger Sicht die Beschränkung nur auf einen Teilbereich der „Außenbereichsinsel“ ermessensfehlerhaft (Abwägungsfehler) ist und halte an dieser Auffassung fest. Die Entfernung der Gastronomie Ziegelhütte/Glaspalast zum oberen Ende des Parkplatzes Schießanlage an der Straße Schützenwald beträgt Luftlinie geschätzt ca. 50 m; dazwischen befindet sich am oberen Ende des Großen Teichs rechts der Straße „Schützenwald“ noch ein Gebäude zum Ufer hin, dessen Nutzung nicht bekannt ist. Selbst wenn die Stadt Schwalmstadt eine Erweiterung des angestrebten Änderungsbereiches auf die gesamte beschriebene „Außenbereichsinsel“ nicht für erforderlich erachtet, so sind diese vorstehend bestehenden Nutzungen der dort ebenfalls vorhandenen Anlagen und landwirtschaftlichen Grundstücke (Schützenhaus, Schießanlage, daran angrenzend ein weiteres nicht eingezeichnetes Gebäude am Teich, Parkplatz, Vereinshaus, Gaststätte Ziegelhütte mit Inhaberwohnung und Übernachtung/Beherbergungsbetrieb Ziegelhütte und Eventlocation Glaspalast, Verbindungsstraße zwischen Bundesstraße und der Krankenhausstraße) gleichwohl beachtlich und in die Abwägung möglicher Nutzungen einzubeziehen.“ Das Schreiben vom 13.05.2025 füge ich als Anlage 1 bei und mache dessen Inhalt zum Gegenstand der Einwendungen. An diesen Ausführungen wird festgehalten. Diese Nutzungen sind für die Insellage gebietsprägend. Die Gebietsart ist deshalb nichtzutreffend ermittelt. Die die Außenbereichsinsel	
--	--	--

	insgesamt prägende Nutzung hat den Charakter eines Freizeit- und Erholung/Naherholungsgebiets auch und gerade im Hinblick auf das nur wenige hundert Meter entfernte Krankenhausgebiet mit seiner Wohnnutzung und Wohnheimen. Die Stadt Schwalmstadt führt dazu selbst aus (Seite 12, Ziffer 4.1 der Begründung): 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. Weiter Seite 15 der Begründung: 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. Weiter Seite 26, 6. Gesamtabwägung: 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. Und: fen. Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen wird zudem die Erholungsfunktion des Standortes aufgewertet. Die gesamte Außenbereichsinsel mit ihren tatsächlichen Nutzungen wird jedoch gerade durch ihre besondere Insel-lage im Waldgebiet und die daraus resultierende Nutzung als Natur- und Erholungsraum geprägt. Durch die Festle-gung nur einer Teilfläche dieser Außenbereichsinsel einerseits in einen öffentlichen Vereinsbereich mit öffentli-cher Grünfläche Parkanlage bei gleichzeitiger Schaffung einer „privaten Gemeinbedarfsfläche Sondergebiet“ begrenzt ausschließlich auf „Bildung und medizinische Ausbildung“ wird dem beschriebenen Gebietscharakter der Außenbe-reichsinsel, der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und dem Bestandsschutz meines Mandanten nicht Rech-nung getragen und städtebauliche Unordnung geschaffen. Meinem Mandanten werden hierdurch bestandsgeschützte	
--	---	--

	Nutzungsmöglichkeiten entzogen, während ganz offensichtlich ein im Außenbereich grundsätzlich unzulässige „Vereinsnutzung“ legalisiert werden soll (OVG Koblenz NVwZ 1986, 939).	
vom 06.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	c) Weiter wird ein Abwägungsausfall dahingehend gerügt, dass alternative Planungsmöglichkeiten einzubeziehen sind, die nicht einbezogen wurden (VGHBW VBLBW 1982,135). In diesem Zusammenhang wird eine „Vorfestlegung“ des Plangebers gerügt. Die erforderliche Planungsoffenheit fehlt. Der Plan-geber führt (S. 4 der Begründung) selbst aus; „die Planung bilde den Rahmen, für mit der Stadt Schwalmstadt vorabge- stimmte Überlegungen zu schaffen“. In Betracht zu ziehen ist neben den von der Bezirksregierung für möglich und zulässig erachtete Nutzungen des Bestands- gebäudes meines Mandanten (die der Plangeber ebenfalls nicht einbezieht) zusätzlich auch eine mögliche landwirt- schaftliche Nutzung des Bestandsgebäudes durch meinen Mandanten, die nicht von vornherein ausgeschlossen werden darf. Mein Mandant wendet ein, dass die Stadt bei der beab- sichtigten Ausweisung der „privaten Gemeinbedarfsfläche Sondergebiet mit einer ausschließlichen Begrenzung auf „Bildung und medizinische Ausbildung“ sich im Hinblick auf die angestrebte Gemeinbedarfsfläche Vereinsnutzung“ von vornherein auf eine bestimmte Planung festgelegt und damit ein vorbestimmtes Ergebnis fixiert ist, wofür die unter 1 b zi- tierten Begründungen sprechen. Die Bezirksregierung hat in diesem Sinne mitgeteilt: zulässigen Nutzungen erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht und nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium kommen insbesondere folgende Nutzungen in Betracht: - Sicherung der bestehenden Vereinsnutzungen,	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Planung dient der Nachnutzung eines bereits vorhandenen und er- heblich baulich vorgeprägten Standortes. Räumliche Standortalternativen sind deshalb für die Erreichung des konkreten Pla- nungsziels nicht einschlägig, da gerade der bestehende Gebäudekomplex einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden soll. Gleichwohl sind unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort in die planerische Abwägung einzustellen. Die Begründung wurde daher hinsichtlich der Planungsalternativen ergänzt. In die Be- trachtung werden insbesondere die Fortführung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes ohne Bebauungsplan, eine Rückführung bzw. land- oder forstwirtschaftlich orientierte Entwicklung, eine stärkere freizeit- und erholungsbezogene Entwicklung sowie die nunmehr ver- folgte geordnete Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eingestellt. Die Stadt hält nach Abwägung dieser Möglichkeiten an der vorgesehenen Planung fest. Die Nachnutzung der vorhandenen baulichen und infra- strukturellen Strukturen ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vermeidet zugleich eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang un bebauter Außenbereichsflächen. Eine Rückführung des baulich erheblich vorgeprägten ehemaligen Klinikstandortes in eine landwirt- schaftliche Nutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Eine überwiegende freizeit- oder erholungsbezogene Entwicklung würde ebenfalls nicht dem Ziel entsprechen, eine tragfähige Nachnutzung des vorhandenen institutionell geprägten Gebäudebestandes zu ermögli- chen.

	- medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen, - Schulungs- oder Ausbildungseinrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit, - kulturelle oder schulische Einrichtungen, - kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug. Die Begrenzung nur auf Bildung und medizinische Ausbildung wird dem nicht gerecht und schränkt die Rechte meines Mandanten rechtswidrig ein. Dies gilt insbesondere für die Grundrechte meines Mandanten aus den Art. 2, 12, 14 GG sowie dem Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Die grundrechtlich geschützten Interessen meines Mandanten werden in die Abwägung ermessensfehlerhaft nicht einbezogen. Die möglichen zulässigen Nutzungen im bestandsgeschützten Gebäude sind somit um die zitierten Nutzungen - Landwirtschaftliche Nutzung, bisher nicht in den Abwägungsvorgang einbezogen - Medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen - Schulungs- oder Ausbildungseinrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit - Kulturelle oder schulische Einrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit - Kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug zu erweitern.	Die bisherige Formulierung in der Begründung, wonach die Suche nach Planungsalternativen „obsolet“ sei, wurde überarbeitet. Ebenso wurde die Formulierung, der Bebauungsplan solle den verbindlichen Rahmen für bereits mit der Stadt „vorabgestimmte Überlegungen“ schaffen, klar gestellt. Vorangegangene Gespräche und Abstimmungen über mögliche Nutzungsoptionen nehmen die abschließende planerische Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung nicht vorweg. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Planungsalternativen werden in der Begründung vertieft dargestellt. Der Forderung nach einer Ausdehnung des Geltungsbereichs oder einer allgemeinen Freizeit-, Erholungs-, Wohn- oder Gewerbenutzung wird nicht gefolgt.
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	d) Fehlende Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Eine eigenständige städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet konnte bislang rechtssicher über das bestehende Planungsrecht (Bauen im Außenbereich, Bestandsschutz bzw. faktische Nutzung) geregelt werden. Konkrete städtebauliche Missstände, die eine	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Standortes erforderlich. Nach Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung besteht für den großmaßstäblichen, im Außenbereich gelegenen Gebäudekomplex ein konkretes Erfordernis, die künftig

	verbindliche Bauleitplanung zwingend erforderlich machen würden, sind weder dargelegt noch nachvollziehbar begründet. Bereits bestehende und genehmigte Nutzungen im Plangebiet umfassen unter anderem: • Klinikbetrieb • gewerbliche Nutzungen • Wohnnutzungen auf Zeit • gastronomische Nutzung mit Beherbergungsbetrieb und Eigentümerwohnung • landwirtschaftliche Nutzung • Vereinsnutzung Damit liegt eine bereits funktional gemischte Nutzung vor, die einer zusätzlichen planerischen Steuerung nicht bedarf. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.	zulässigen Nutzungen sowie den Umfang der baulichen Entwicklung vorausschauend und verbindlich zu steuern. Die bisherige Möglichkeit, einzelne Vorhaben anhand des jeweils geltenden Planungsrechts und vorhandener Genehmigungen zu beurteilen, ersetzt keine städtebauliche Gesamtkonzeption für die zukünftige Entwicklung des Standortes. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan geregelt werden, welche Nachnutzungen künftig standortverträglich sind, in welchem Umfang bauliche Entwicklungen stattfinden können und welche Bereiche aufgrund ihrer naturräumlichen Bedeutung dauerhaft von einer weiteren baulichen Inanspruchnahme freizuhalten sind. Ein bereits eingetretener städtebaulicher Missstand ist hierfür nicht Voraussetzung. Die Bauleitplanung verfolgt vielmehr eine vorausschauende städtebauliche Ordnung. An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung wird daher festgehalten. Die Begründung wurde zur weiteren Verdeutlichung dieses positiven Steuerungsansatzes punktuell ergänzt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	e) Widerspruch zu bestehenden Nutzungen (§ 1 Abs. 6) Der Bebauungsplan steht in einem offensichtlichen Spannungsverhältnis zu bestehenden, genehmigten und weiterhin betriebenen Nutzungen, insbesondere: • dem in einiger Entfernung vorhandenen Hubschrauberlandeplatz • der aktiv betriebenen Schießanlage • der bestehenden gastronomischen- und Beherbergungsnutzung • der landwirtschaftlichen Nutzung • der Nutzung als Naherholungsgebiet mit den vorhandenen Wegen durch den Wald und um den Teich aus dem nahe gelegenen Wohngebiet und dem Krankenhaus	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Forderung nach einer grundlegenden Änderung des Planungskonzeptes wird nicht gefolgt. Die vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Bestandteil der bei der Planung zu berücksichtigenden städtebaulichen Ausgangssituation. Sie müssen jedoch nicht sämtlich durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans planungsrechtlich nachvollzogen oder in dessen Geltungsbereich einbezogen werden.

	Diese Nutzungen werden im Entwurf nicht sachgerecht berücksichtigt und teilweise planerisch konterkariert. Eine Planung, die bestehende, rechtmäßige Nutzungen faktisch entwertet oder verdrängt, ohne dies ausdrücklich abzuwägen, ist rechtlich angreifbar.	Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Schießanlagen werden durch die textlichen Festsetzungen ausdrücklich als bestehende, der Vereinnutzung funktional zugeordnete Nebenanlagen berücksichtigt. Die vorhandenen Wald-, Wege-, Freizeit- und Erholungsstrukturen werden ebenfalls in die städtebauliche und umweltbezogene Bewertung eingestellt. Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen gastronomischen, Beherbergungs-, Freizeit- und sonstigen Nutzungen bestimmen nicht zwingend die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets. Der Bebauungsplan verfolgt für den ehemaligen Klinikstandort ein eigenständiges städtebauliches Nutzungskonzept. Die Beschreibung der umgebenden Nutzungsstruktur wurde in der Begründung ergänzt. Dabei ist auch sicherzustellen, dass aus bestehenden Nutzungen, insbesondere der Schießanlage, keine unbewältigten Nutzungskonflikte mit den künftig zulässigen Nutzungen des Sondergebietes entstehen. Soweit erforderlich, ist dies im weiteren Verfahren fachlich zu überprüfen und in der Begründung zu dokumentieren. Eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches oder eine Übernahme sämtlicher vorhandener Umgebungsnutzungen in den Nutzungskatalog des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. <i>Der Stellungnahme wird hinsichtlich der geforderten grundlegenden Änderung des Planungskonzeptes nicht gefolgt. Bestehende wirksame Genehmigungen und fortwirkende Rechtspositionen bleiben unberührt.</i>
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	f) Hilfsweise: Die Planungskonzeption des derzeit gültigen Flächennutzungsplans wird nicht fortgeschrieben. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist in seinen Grundentscheidungen fortzuschreiben (BVerwGE48, 70; NVwZ 2000, 197; NVwZRR2003, 406). Der gültige Flächennutzungsplan 2006 (Ziffer 3.2.2 der Begründung) umfasst die gesamte	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich teilweise eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus und teilweise landwirtschaftliche Flächen dar. Da diese Darstellungen der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung nicht mehr entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Außenbereichsinsel mit den unter 1 b) beschriebenen Nutzungen als Fläche für die Landwirtschaft, wobei der Gebietscharakter durch die dort beschriebene Gemengelage (Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit, Eventlocation, Inhaberwohnung, Naherholungsfunktion, baurechtlich nicht genehmigtes Schützenhaus (mit Schießanlage?), Parkplätze Wege um den Teich etc.) geprägt wird: Lediglich der bestandsgeschützte Bereich meines Mandanten ist als Gemeinbedarfsfläche mit Sonderzeichen Krankenhaus ausgewiesen. Zulässig und bestandsgeschützt sind für diesen Teilbereich gem. § 11 Abs. 2 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans somit die Nutzungen, die dort stattfinden, sodass die Festsetzung in den textlichen Erläuterungen und in der Planbegründung in jedem Fall um folgende Nutzungen - Medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen, - kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug zu erweitern ist. Insoweit ist nach diesseitiger Rechtsauffassung für diesen Teilbereich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 mit den o.a. erweiterten Festsetzungen zulässig. Eine „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Vereinsnutzung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (mit auszubauender Erholungsinfrastruktur, wie in der Begründung ausgeführt) sieht § 11 Abs. 2 BauNVO nicht vor, insbesondere nicht als Gebiet wie hier, in Kombination mit einer Gemeinbedarfsfläche „Bildung und medizinische Ausbildung“. Vereinsnutzungen wie die des baurechtlich nicht genehmigten und grundsätzlich im Außenbereich auch nicht genehmigungsfähigen Schützenhauses werden nach der BauNVO ausdrücklich den Gebieten der §§ 5-8 BauNVO zugewiesen. Die Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 liegen für die beabsichtigte zweigeteilte Festsetzung Gemeinbedarfsfläche	geändert. Die bisherige Darstellung stellt daher keinen unveränderlichen planerischen Rahmen dar, sondern bildet die planungsrechtliche Ausgangssituation. Die textliche Festsetzung 1.2 wurde ergänzt. Zulässig sind insbesondere: - Ausbildungs-, Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Unterrichts-, Praxis-, Seminar- und Büroräume, - medizinische, gesundheitliche und soziale Einrichtungen und Dienstleistungen, - schulische und kulturelle Einrichtungen, - Verwaltungs-, Büro-, Archiv-, Lager- und Technikflächen, soweit diese mit der Zweckbestimmung und dem besonderen Standortcharakter vereinbar sind, - Gemeinschafts- und Sozialräume im Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen. Ausnahmsweise sind zulässig: - kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen, soweit sie in einem funktionalen Zusammenhang mit den im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen stehen und - Wohnnutzungen in Form von Wohnheim- oder Internatsunterkünften für Auszubildende, Schulungsteilnehmende oder vergleichbare Nutzergruppen, soweit die Unterbringung zeitlich und funktional einer im Sondergebiet zulässigen Einrichtung zugeordnet ist, sowie eine Eigentümer- oder Hausmeisterwohnung. Das geplante Gebiet soll einen standortspezifischen Nutzungsmix aus Einrichtungen der Bildung, des Gesundheits- und Sozialwesens sowie hiermit vereinbaren ergänzenden institutionellen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen aufnehmen. Dieser besondere Nutzungsmix soll
--	---

	Vereinsnutzung und Sondergebiet Bildung und medizinische Ausbildung nicht vor. Das Baugebiet unterscheidet sich gerade nicht wesentlich von den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, da die Eigenart der gesamten Außenbereichsinsel wie oben 1 b dargestellt, durch die Nutzung als „Naherholungsgebiet“ wesentlich geprägt wird. Die von der Stadt gewollten planerischen Festsetzungen lassen sich gem. § 10 Abs. 2 festsetzen und tragen insbesondere der nunmehr dort vorherrschenden Eigenart des Gebiets als der Erholung dienendes Sondergebiet Rechnung.	gerade nicht die allgemeine Nutzungsstruktur eines Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder sonstigen Regelbaugebietes eröffnen. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das vorwiegend der Erholung gemäß § 10 BauNVO dient, entspricht demgegenüber nicht der städtebaulichen Zielsetzung für den ehemaligen Klinikkomplex. Die bestehende Erholungsfunktion des umgebenden Wald- und Landschaftsraumes wird anerkannt und geschützt, sie soll jedoch nicht zum prägenden Hauptzweck der baulichen Nutzung des ehemaligen Klinikgeländes werden. Auch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird grundsätzlich beibehalten. Sie dient der langfristigen Sicherung der vorhandenen kulturellen, sozialen, sportlichen und gemeinschaftlichen Vereinsnutzung. Zur Klarstellung wurde die textliche Festsetzung dahingehend präzisiert, dass nicht die Rechtsform eines „eingetragenen Vereins“, sondern der gemeinwohlbezogene kulturelle, soziale, sportliche oder gemeinschaftliche Nutzungszweck maßgeblich ist. Eine Umstellung des Planungskonzeptes auf ein Erholungs-Sondergebiet ist nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
vom 06.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	g) Hilfsweise, für den Fall, dass die dargestellte Kombination nicht ermessensfehlerhaft sein sollte, sind die möglichen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wie folgt zu erweitern: • Landwirtschaftliche Nutzung, bisher nicht in den Abwägungsvorgang einbezogen • Schulungs- oder Ausbildungseinrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit • Kulturelle oder schulische Einrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Beschränkung des Sondergebietes auf den Bereich „Bildung und medizinische Ausbildung“ wurde im weiteren Planungsprozess überprüft. Die städtebauliche Zielsetzung soll einen breiteren, gleichwohl standortbezogenen Nutzungskorridor ermöglichen. Die Begründung zum aktuellen Entwurf berücksichtigt bereits medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen, Schulungs- und

	• Kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug zu erweitern.	Ausbildungseinrichtungen, schulische und kulturelle Einrichtungen, Einrichtungen der Verwaltung, Büro-, Archiv-, Lager- und Technikflächen, zeitlich und funktional gebundene Wohnheim- bzw. Internatsnutzungen sowie kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bildet dieses bereits in der Begründung dargestellte Nutzungsspektrum bislang noch nicht vollständig ab und wird entsprechend angepasst. Hierdurch wird ein ausreichender Nutzungsspielraum für eine wirtschaftlich tragfähige und standortgerechte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes geschaffen, ohne den Standort für eine allgemeine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zu öffnen. Der Forderung nach Aufnahme einer allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzung wird dagegen nicht gefolgt. Eine solche Nutzung entspricht nicht dem planerischen Zweck der Nachnutzung des vorhandenen institutionell geprägten Gebäudekomplexes. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	2. Unzulässige Verengung der baulichen Nutzung (§§ 1 Abs. 5, Abs. 6 BauGB) Unter Punkt 4 der Festsetzungen wird das Gebiet als Sondergebiet „Bildung und medizinische Ausbildung“ ausgewiesen. Diese Festsetzung berücksichtigt weder die vorhandene Nutzung noch die tatsächlichen Entwicklungsperspektiven des Grundstücks. Bereits im Vorfeld wurde darauf hingewiesen, dass diese Nutzung realitätsfern ist. Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung eine Stellungnahme des vormaligen Grundstückseigentümers Asklepios vor, aus der eindeutig hervorgeht, dass kein Interesse mehr an einem Ausbildungs- oder Schulungszentrum besteht. Damit fehlt es für die	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Stadt hält grundsätzlich an der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes fest. Der Einwand gibt jedoch Anlass, das ursprünglich eng gefasste Nutzungskonzept weiterzuentwickeln. Der nunmehr verfolgte städtebauliche Ansatz beschränkt sich nicht mehr ausschließlich auf ein Ausbildungs- oder Schulungszentrum. Vielmehr soll ein ausreichend breites und zugleich standortverträgliches Nutzungsspektrum eröffnet werden, das insbesondere Bildungs-, Gesundheits- und Sozialnutzungen sowie ergänzende kulturelle, administrative und funktional zugeordnete gewerbliche Nutzungen umfasst.

	festgesetzte Sondergebietsnutzung an jeder tatsächlichen Umsetzbarkeit. Ein Bebauungsplan darf jedoch keine rein theoretischen oder spekulativen Nutzungen festsetzen, sondern muss eine realistische und absehbare Bodennutzung ermöglichen. Andernfalls verstößt er gegen die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.	Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die langfristige Nachnutzung eines großen Bestandsgebäudekomplexes nicht von der Realisierung eines einzigen konkreten Nutzungskonzeptes abhängig gemacht werden sollte. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wurde daher an die bereits breiter formulierte Zweckbestimmung „Bildung, Gesundheit und Soziales“ angepasst. Nicht gefolgt wird der Stellungnahme dagegen insoweit, als hieraus ein Anspruch auf Öffnung für sämtliche theoretisch möglichen Nutzungen, insbesondere allgemeines Gewerbe oder eine eigenständige dauerhafte Wohnnutzung, abgeleitet wird. Dies würde dem städtebaulichen Ziel der kontrollierten Bestandsentwicklung in der isolierten Außenbereichslage widersprechen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	3. Fehlerhafte Sachverhaltsermittlung und -feststellung bei der Planaufstellung Der Plangeber geht fehlerhaft von einem „brachgefallenen Standort aus“. Das Bestandsgebäude meines Mandanten ist baurechtlich nebst seinen durchgeführten Erweiterungen genehmigt. Dort sind in der Vergangenheit lediglich Nutzungsunterbrechungen eingetreten. Die Flächen" lagen und liegen nicht brach und werden auch aktuell im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt. Der Parkplatz vor dem bestandsgeschützten Gebäude dient(e) als vorübergehender Abstellplatz für Container. Das Gelände selbst wurde zur Sicherung des Eigentums mit einem Bauzaun umgeben. Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus errichtet und später als Gastronomie mit Beherbergungsbetrieb genutzt. Erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte der Ankauf durch den Schwalm-Eder-Kreis und die Erweiterung zu einem Klinikstandort. Sämtliche baulichen Entwicklungen wurden seinerzeit ohne Bebauungsplan genehmigt und rechtmäßig umgesetzt. Ein planerischer Änderungsbedarf ergibt sich daraus nicht	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Aufgabe der ursprünglichen Kliniknutzung steht der Tatsache nicht entgegen, dass einzelne Teilbereiche des Gebäudekomplexes in der Vergangenheit zwischen- oder nachgenutzt wurden bzw. einzelne Nutzungen weiterhin bestehen können. Die Begründung soll die tatsächliche Nutzungssituation daher differenziert und sachlich zutreffend wiedergeben. Die pauschale Bezeichnung des gesamten Standortes als „brachgefallen“ bzw. „funktionslos“ wird überprüft und entsprechend präzisiert. Sachgerechter ist eine Differenzierung dahingehend, dass die ursprüngliche Kliniknutzung aufgegeben wurde, wesentliche Teile des Gebäudekomplexes nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden und zwischenzeitlich unterschiedliche Teil- und Zwischennutzungen bestanden bzw. bestehen. Die vom Einwendenden benannten Genehmigungen und Nutzungen werden, soweit für die Bauleitplanung abwägungserheblich überprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan entscheidet dabei nicht rückwirkend über Bestand und Reichweite bestehender wirksamer Baugenehmigungen. Deren konkreter Umfang ist nach den jeweiligen Genehmigungsunterlagen zu beurteilen. Die Aufzählung der seit Errichtung des Gebäudekomplexes zu unterschiedlichen Zeiten ausgeübten Nutzungen wird daher zur Kenntnis genommen. Aus dieser historischen Nutzungsabfolge kann jedoch nicht abgeleitet

In der Vergangenheit haben dort baurechtlich genehmigt jedenfalls nachstehend aufgeführte genehmigte Nutzungen - auch mit Wohnnutzung auf Zeit - stattgefunden: - vor 1971 Landhaus Gaststätte Garagen - 1971 wahrscheinlich Krankenhaus bzw. Nachsorge - 1974 Alten und Pflegeheim Um- und Anbau - 1977 Treppenhausanbau Nachsorgeklinik - 1987 Aufstockung des Garagenbaus zur Schaffung von Verwaltungsräumen (wurde nicht realisiert) - 1998 Umbau und Nutzungsänderung eines Teilbereiches in eine geriatrischen Fachklinik - 2004 Nephrologie Praxis Dialyse - 2015 temporäre Nutzung Kindergarten und Kinderkrippe. - Im Gebäude wurde auch eine Küche/Kaffee/Kantine betrieben. - Seit 2023 Gespräche über mögliche Nachnutzungen - 2024 Bauvoranfrage - Im Gebäude wurde und wird auch nach Beendigung des Klinikbetriebes bis aktuell vom vormaligen Eigentümer ein Archiv weiter betrieben, die Räumlichkeiten hierfür nach Verkauf an meinen Mandanten gemietet. Das Gebäude hat somit aktiven und passiven Bestandschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regionalplanung Hessen in ihrer Stellungnahme zum Scopingtermin ausdrücklich eine Nutzung <u>innerhalb des Bestandes</u> grundsätzlich für zulässig erachtet hat. Bauanträge sind gestellt. Direkt an die Schießanlage links unten grenzt außerhalb der Grenzen des B-Plans tatsächlich ein weiteres Gebäude (Pavillon?) an, das nicht eingezeichnet und zu ergänzen ist (s. Google Maps). Die Grenzen des Bebauungsplanes sollten entsprechend auch um die Grenzen dieses weiteren Gebäudes verändert werden, sodass auch dieses Gebäude in den Bebauungsplan einbezogen wird.	werden, dass sämtliche früheren Nutzungen nebeneinander fortbestehen oder künftig ohne erneute Prüfung wieder aufgenommen werden dürfen. Die einzelnen Nutzungen wurden jeweils in unterschiedlichen Zeiträumen ausgeübt und durch nachfolgende Nutzungsänderungen beziehungsweise die zuletzt genehmigte und tatsächlich ausgeübte Klinik- und Nachsorgenutzung abgelöst. Die frühere Ausübung einer bestimmten Nutzung begründet daher nicht, dass sämtliche jemals genehmigten oder ausgeübten Nutzungsarten zwingend auch als zukünftige Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Entscheidend ist, welche städtebauliche Entwicklung die Stadt für den Standort künftig verfolgt. Bestehende Eigentums- und Nutzungspositionen sind dabei mit ihrem jeweiligen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan ist auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Standortes gerichtet. Mit dem Nutzungskorridor „Bildung, Gesundheit und Soziales“ wird ein neuer, gegenüber den Vorgesprächen und ersten Planungsüberlegungen erweiterter planungsrechtlicher Rahmen geschaffen. Dieser berücksichtigt die bauliche Vorprägung und ermöglicht unterschiedliche standortverträgliche Nachnutzungen, ohne aus der historischen Nutzungsabfolge eine allgemeine Wohn-, Gewerbe- oder sonstige uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit abzuleiten. Der Hinweis auf ein weiteres unmittelbar angrenzendes Bestandsgebäude sowie einen gegebenenfalls von der Geltungsbereichsgrenze betroffenen Gebäudeteil wurde anhand der Kataster- und Bauunterlagen überprüft. Daraus ergab sich ein sachliches Erfordernis für eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs. Eine darüber hinausgehende Erweiterung des Plangebiets ist hieraus nicht abzuleiten. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
--	---

	4. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit (§1 Abs. 3 PlaGB) Die Planung der zwei gegensätzlichen Teilbereiche zielt nicht auf die das Gebiet der Außenbereichsinsel tatsächlich kennzeichnende städtische gemischte Nutzung wie unter 1. dargestellt (OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. vom 27.02.2024 3 K 543/21 OVG).	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die Stadt ist nicht verpflichtet, die tatsächlich im weiteren räumlichen Umfeld bestehende heterogene Nutzungsstruktur unverändert planungsrechtlich fortzuschreiben. Aufgabe der Bauleitplanung ist vielmehr die städtebauliche Ordnung und Steuerung der zukünftigen Entwicklung. Die Differenzierung zwischen der vorhandenen Vereins- und Gemeinschaftsnutzung einerseits und dem ehemaligen Klinikkomplex mit seiner vorgesehenen Nachnutzung als Sondergebiet andererseits trägt den tatsächlich unterschiedlichen baulichen und funktionalen Ausgangssituationen innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung. Zwischen den beiden Teilbereichen besteht kein planerischer Widerspruch. Beide Nutzungsbereiche sind durch ihren institutionellen und gemeinschaftsbezogenen Charakter sowie ihre besondere Lage im Schützenwald geprägt. Gleichzeitig erfordern sie aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen eigenständige planungsrechtliche Regelungen. Auch die außerhalb des Plangebiets vorhandene Nutzungsmischung begründet keine Verpflichtung, innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Mischgebiet oder ein entsprechend weit gefasstes Sondergebiet festzusetzen. Aus den bereits unter Punkt 1 d) dargestellten Gründen besteht ein hinreichendes städtebauliches Erfordernis für die Planung. Der Hinweis auf die tatsächliche Nutzungsmischung im weiteren Umfeld wird berücksichtigt. Die außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Nutzungen begründen jedoch keinen Anspruch darauf, innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet oder ein in vergleichbarer Weise offenes Sondergebiet festzusetzen. Maßgeblich sind die städtebaulichen Ziele für

		den konkreten Geltungsbereich und seine besondere Lage im Schützenwald. An der planerischen Grundkonzeption wird festgehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
	5. Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unterblieben Abwägung mit den privaten Interessen meines Mandanten (§§ 1 Abs. 3 und Abs. 7 BauGB) Die privaten Belange der Grundstückseigentümer wurden im Planverfahren nicht hinreichend berücksichtigt. Insbesondere wurden die im Vorfeld eingebrachten Vorschläge und Hinweise nicht in die Abwägung eingestellt oder im Entwurf nachvollziehbar gewürdigt. Die äußerst restriktiven Festsetzungen führen zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und damit zu einer faktischen Wertminderung des Grundstücks. Diese Wertminderung wäre nach allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen gegebenenfalls ausgleichspflichtig. Eine solche Folge wurde weder geprüft noch abgewogen. Die Planung greift in die Grundrechte meines Mandanten aus den Art. 2, 12 und 14 GG ein, indem die bestandsgeschützten Nutzungsmöglichkeiten unzulässig und unverhältnismäßig reduziert auf Bildung und medizinische Ausbildung eingeschränkt werden. Vom Grundrechtsschutz in diesem Sinne ist auch das Interesse meines Mandanten an der Beibehaltung des Status quo sowie dessen Erweiterungsinteressen umfasst. In diesem Sinne fehlt der Planbegründung das Abwägungsmaterial sowie eine Abwägung mit den privaten Belangen auch gegeneinander und untereinander. Art. 14 GG ist im Rahmen der Planungsentscheidung in besonders hervorgehobener Weise in den abwägungserheblichen Belangen zu berücksichtigen (BVerwGE Urt. vom 21.03.2002	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen der betroffenen Grundstückseigentümer stellen einen gewichtigen Belang der planerischen Abwägung dar. Die Stadt berücksichtigt insbesondere das Interesse an einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die bestehenden genehmigten Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Diesem Interesse wird durch die Weiterentwicklung des Nutzungskataloges des Sondergebietes Rechnung getragen. Gegenüber der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgesehenen engeren Zweckbestimmung wird ein deutlich breiteres Spektrum standortverträglicher Nutzungen ermöglicht. Zudem orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen baulichen Bestand und ermöglichen dessen weitere Nutzung und angemessene bauliche Anpassung. Dem privaten Interesse an einer möglichst weitgehenden Nutzbarkeit des Grundstücks stehen die öffentlichen Belange der städtebaulichen Ordnung, der besonderen Außenbereichslage, der Vermeidung einer siedlungsstrukturellen Verfestigung, des Schutzes des umgebenden Wald- und Naturraums und der Begrenzung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen gegenüber. Nach Abwägung dieser Belange hält die Stadt insbesondere den Ausschluss einer allgemeinen dauerhaften Wohnnutzung, einer allgemeinen

	4 CN 14.00 BVerwGE 116, 144). Dabei ist insbesondere der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im engeren Sinne zu beachten, wonach der geringstmögliche Eingriff zu wählen ist. Beschränkungen erfordern eine Berücksichtigung der tatsächlichen Situation und eine Abwägung mit den o. a. Interessen des Eigentümers wobei der Plangeber an den Typenzwang der BauNVO (§§ 1-15 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gebunden ist. Der Plangeber hat also zu berücksichtigen, dass jedes Baugrundstück in dem Plangebiet in den Genuss aller nach der vorhandenen tatsächlichen Baugebietstypologie im Plangebiet möglichen und zulässigen Nutzungen kommen muss. (BVerwGE, Urt. vom 03.04.2008, 4 CN 3.07).	gewerblichen Nutzung ohne funktionalen Bezug sowie einer ungesteuerten baulichen Ausdehnung über den vorhandenen Standort hinaus weiterhin für städtebaulich gerechtfertigt. Die Planung muss nicht sämtliche theoretisch möglichen oder wirtschaftlich besonders günstigen Nutzungsoptionen des Grundstückseigentümers eröffnen. Bestehende wirksame Genehmigungen und hieraus resultierende Rechtspositionen werden jedoch bei der abschließenden Abwägung berücksichtigt. Die Gesamtabwägung in der Begründung wurde um eine entsprechende ausdrückliche Darstellung der privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen ergänzt. Der Stellungnahme wird hinsichtlich des behaupteten Abwägungsfehlers nicht gefolgt. Die privaten Eigentums- und Entwicklungsinteressen werden mit erheblichem Gewicht berücksichtigt. Diesen wird durch den erweiterten Nutzungskatalog und angemessene bauliche Entwicklungsspielräume Rechnung getragen. Weitergehende Änderungen sind nicht erforderlich.
	6. Erforderlichkeit der Aufnahme bestandsschutzsichernder Regelungen als besondere Festsetzungen gem. § 1 Abs. 3 S. 3 2.HS Aus den zu 4. dargelegten Gründen sind im B-Plan bestandsschutzsichernde Regelungen vorzunehmen. Mein Mandant regt in diesem Sinne an: - Ausdrückliche Aufnahme und Erweiterung der auf seinem Grundstück möglichen Nutzungen über die derzeit geplante Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Sondergebiet Bildung und medizinische Ausbildung" in die Festsetzungen und in die Planbegründung wie folgt - Landwirtschaftliche Nutzung, bisher nicht in den Abwägungsvorgang einbezogen	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Eine eigenständige Festsetzung, mit der sämtliche historisch genehmigten oder ausgeübten Nutzungen pauschal als zukünftige Nutzungen gesichert werden, ist nicht erforderlich und entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Bestehende wirksame Baugenehmigungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht rückwirkend beseitigt. Ihr konkreter Inhalt und ihre Reichweite bestimmen sich nach den jeweiligen Genehmigungsunterlagen. Die Bauleitplanung hat jedoch eigenständig darüber zu entscheiden, welche Nutzungen für die zukünftige Entwicklung des Standortes planungsrechtlich eröffnet werden sollen.

	- Medizinische, gesundheitliche und soziale Dienstleistungen - Schulungs- oder Ausbildungseinrichtungen, ggf. mit Wohnheimnutzung auf Zeit - Kulturelle oder schulische Einrichtungen - Kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug	Der Einwendung wird insoweit gefolgt, als der Nutzungskatalog des Sondergebietes gegenüber der bisherigen Fassung erweitert und präzisiert wird. Insbesondere sollen medizinische, gesundheitliche und soziale Einrichtungen und Dienstleistungen, Ausbildungs-, Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen, schulische und kulturelle Nutzungen, funktional zugeordnete Verwaltungs-, Büro-, Archiv-, Lager- und Technikflächen, zeitlich und funktional gebundene Wohnheim- bzw. Internatsnutzungen sowie kleinere, nicht störende gewerbliche Nutzungen mit Funktionsbezug ermöglicht werden. Eine allgemeine landwirtschaftliche Nutzung wird dagegen nicht in die Zweckbestimmung des Sondergebietes aufgenommen. Gleiches gilt für allgemeines Dauerwohnen und allgemeine gewerbliche Nutzungen ohne Bezug zum besonderen Standortzweck. Soweit die Prüfung der vorhandenen Baugenehmigungen ergibt, dass gegenwärtig rechtmäßig ausgeübte Nutzungen von dem zukünftigen Nutzungskatalog nicht erfasst würden, werden diese Rechtspositionen vor Abschluss des Verfahrens nochmals gesondert in die Abwägung eingestellt. Eine darüberhinausgehende besondere Bestandsschutzfestsetzung ist nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Bestehende wirksame Genehmigungen und fortwirkende Rechtspositionen bleiben unberührt.
	7. Erforderlichkeit und Festsetzung von Verkehrs- und Stellplatzflächen auf dem Grundstück meines Mandanten gem. § 12 BauNVO In den Plan-Festsetzungen und in der Planbegründung werden Parkplätze für den „Vereinsbetrieb festgesetzt. Festsetzungen der Verkehrs- und Stellplatzflächen auf dem Grundstück meines Mandanten sind jedoch unterblieben und	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zuwegungen differenziert. Notwendige Zuwegungen und Zufahrten sind nach den textlichen Festsetzungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Stellplätze sind innerhalb

	in der Planung, den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung nachzuholen. Die Begründung, Stellplätze seien in den bebaubaren Bereichen zulässig, wird für zu unbestimmt erachtet. Ich überreiche dazu die Anlage 2 mit den konkret vorzunehmenden Ergänzungen.	der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es ist nicht erforderlich, sämtliche vorhandenen internen Fahr- und Bewegungsflächen als eigenständige Verkehrsflächen festzusetzen. Die vorhandene innere Erschließung kann über die entsprechenden Regelungen zu Zuwegungen und Zufahrten gesichert werden. Gleichwohl wird überprüft, ob die auf dem Grundstück des Einwenders tatsächlich vorhandenen und für die zulässigen Nutzungen des Sondergebietes erforderlichen Stellplatzflächen in der Planzeichnung sachgerecht berücksichtigt sind. Soweit vorhandene, genehmigte und weiterhin erforderliche Stellplatzflächen nicht von einer entsprechenden Festsetzung erfasst werden, ist deren planungsrechtliche Sicherung zu prüfen. Soweit sich die Stellungnahme auf konkret in einer Anlage 2 bezeichnete Stellplatz- oder Verkehrsflächen bezieht, sind diese vor Abschluss der Planung mit der Planzeichnung und dem genehmigten Bestand abzugleichen. Ein Erfordernis, sämtliche Freiflächen des Sondergebiets für Stellplätze oder Verkehrsflächen zu öffnen, besteht aufgrund der besonderen Außenbereichslage und des Ziels, zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden, nicht. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	8. Unangemessene Baugrenzen/gestalterische Festsetzungen Die festgesetzten Baugrenzen, insbesondere im Bereich des Vereins, sind unverhältnismäßig eng gefasst und nicht städtebaulich begründet. Gleiches gilt für die überzogenen gestalterischen Festsetzungen sowie die geforderten	Die Stellungnahme wurde wie folgt geprüft: Der Forderung nach einer grundsätzlichen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht gefolgt. Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand und eröffnen zugleich einen begrenzten

	zusätzlichen Abstandsflächen zu Waldgebieten auf privaten Grundstücken. Da sich das Plangebiet nach eigenen Angaben der Stadt am Siedlungsrand im Bereich des Schützenwaldes befindet, bestehen keine städtebaulichen Gründe für derart restriktive Vorgaben.	Entwicklungsspielraum für bauliche Anpassungen, insbesondere für Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung und funktional erforderliche Veränderungen des Gebäudebestandes. Mit dieser Begrenzung wird dem Ziel Rechnung getragen, die bauliche Entwicklung auf die bereits anthropogen geprägten Flächen zu konzentrieren und eine weitere Ausdehnung in den umgebenden Wald- und Naturraum zu vermeiden. Diese Zielsetzung stellt einen hinreichenden städtebaulichen Grund für die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dar. Gleichwohl wird vor Abschluss des Planverfahrens überprüft, ob sämtliche genehmigten Bestandsgebäude vollständig von den festgesetzten Baugrenzen erfasst werden und ob ein angemessener Entwicklungsspielraum für die vorgesehene Nachnutzung gewährleistet ist. Soweit sich hierbei lediglich bestandsbezogene oder kartografische Korrekturerfordernisse ergeben, werden diese berücksichtigt. Hinsichtlich des Waldabstandes wird klargestellt, dass der Bebauungsplan keinen verbindlichen pauschalen Abstand von 50 m zwischen Bebauung und Wald festsetzt. Soweit in der Begründung im Zusammenhang mit einem möglichen Erwerb angrenzender Waldflächen ein Schutz- und Abstandstreifen von ca. 50 m empfohlen wird, handelt es sich nicht um eine verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzung. Die entsprechende Passage der Begründung wird zur Vermeidung eines missverständlichen Eindrucks überprüft und erforderlichenfalls dahingehend präzisiert, dass hieraus keine eigenständige planungsrechtliche Baubeschränkung abgeleitet wird. Die im Bebauungsplan enthaltenen gestalterischen Regelungen beschränken sich im aktuellen Planungsstand im Wesentlichen auf solche Anforderungen, die aufgrund der besonderen Lage im Wald- und Naturraum sowie aus gestalterischen und ökologischen Gründen erforderlich sind. Eine unverhältnismäßige Beschränkung der Grundstücksnutzung ist hieraus nicht erkennbar.
--	---	--

		An der Grundkonzeption der Baugrenzen und der Sicherung der vorhandenen Grün- und Waldrandstrukturen wird daher festgehalten. <i>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</i>
--	--	---

3 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt hat am XX. XX 202X die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 40 "Schützenwald" im Stadtteil Ziegenhain sowie die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung Nr. I/30 mit dazugehörigen Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Baugesetzbuches wurde im Zeitraum vom XX. XX 202X bis einschließlich XX. XX 202X durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Benachrichtigung über die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit dem Schreiben vom XX. XX 202X mit der Bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme spätestens bis XX. XX 202X.

Im Folgenden sind alle Anregungen und Behandlungen aus dem Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt. Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung in der linken Text-Spalte (Index und Datum der Stellungnahme sowie „Inhalt Stellungnahme“) zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise sind in der rechten Text-Spalte der Tabelle dargelegt („Abwägungsempfehlung“).

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
-------	--------------------------	---------------------

Ämter und Träger öffentlicher Belange

3.1 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie		
vom 21.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Sie haben mich um fachliche Stellungnahme in obiger Angelegenheit gebeten. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.2 Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH		
vom 21.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Die Netcom Kassel und die Breitband Nordhessen haben im angefragten Bereich keine Glasfaserinfrastruktur liegen und planen auch keine Verlegung.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.3 Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		
vom 24.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
3.4	Stadt Schwalmstadt (Wasser/Abwasser Technik)	
vom 24.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Ich bin die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung Schützenwald durchgegangen und da ist mir auf Seite 19, Absatz 1, folgender Fehler aufgefallen. Der Bereich befindet sich sehr wohl in dem Trinkwasserschutzgebiet, Zone III B, des Tiefbrunnen Schützenwald (s. Anhang aus gruschu.hessen.de). Und der Tiefbrunnen mit der Zone I ist ebenfalls nicht weit entfernt... 	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Prüfung der Stellungnahme hat ergeben, dass sich der Plangebietsbereich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, Zone III B, des Tiefbrunnen Schützenwald befindet. Die entsprechende Darstellung bzw. Aussage in der Begründung, ist daher fehlerhaft und wurde korrigiert. Die Bedeutung des Trinkwasserschutzgebietes für den vorsorgenden Grundwasserschutz wird in der Begründung entsprechend berücksichtigt. Trinkwasserschutzgebiete dienen dem Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die Zone III umfasst dabei grundsätzlich den weiteren Einzugsbereich einer Wassergewinnungsanlage. Die Korrektur erfolgt im Kapitel 5.4.1 „Boden und Wasserhaushalt“ unter der Überschrift „Wasser“. Darüber hinaus wurde die Nähe des Tiefbrunnen und dessen Fassungsgebiet bei der redaktionellen Überarbeitung berücksichtigt, soweit dies für die Beschreibung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erforderlich ist. Im Kapitel 3.4 „Geltende Satzungen und Schutzausweisungen“ ist der Sachbezug zum vorhandenen Trinkwasserschutzgebiet bereits hergestellt. Durch die vorgenannte Korrektur wird der Sachverhalt in der Begründung insgesamt widerspruchsfrei und zutreffend dargestellt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Lage des Plangebiets innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB wird in den Hinweisen, der Begründung und dem Umweltbericht berichtet bzw. ergänzt. Eine Änderung der städtebaulichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
3.5 TenneT TSO GmbH		
vom 24.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden ebenfalls durch die Anfrage nicht berührt. Gegen das Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.6 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)		
vom 24.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Schwalmstadt bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken. Die vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt. Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.7 Bauamt Frielendorf		
vom 25.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Schwalmstadt. Zur vorgelegten Planung haben wir als Nachbargemeinde keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.8 Regierungspräsidium Kassel – Obere Forstbehörde		

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 28.11.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Zu der vorgelegten Planung nehme ich als Obere Forstbe- hörde wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Beden- ken. Ich weise Sie dennoch darauf hin, dass das Plangebiet von Wald (Schützenwald) umgeben ist. In diesem Fall betrifft es auch die Randbereiche im Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Im mir vorliegendem Bebauungsplan wird darauf Rücksicht genommen und die Waldflächen sollen dauerhaft erhalten bleiben. Sollte es zu eine spätere Rodung oder einer Umwandlung des Waldes zum Zweck der Nutzungsände- rung kommen, bedarf es einer Genehmigung des Landkreises Schwalm-Eder-Kreis nach § 12 Abs. 2 HWaldG. Über den Ausgang eines entsprechenden Verwaltungsverfahren kann ich keine Aussage treffen. Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird berücksichtigt. Forstrechtliche Bedenken gegen die Planung werden seitens der Oberen Forstbehörde nicht erhoben. Die Hinweise zur Lage des Plangebiets in- nerhalb des Schützenwaldes sowie zur Waldeigenschaft der in das Plangebiet hineinreichenden Randbereiche werden berücksichtigt. Die Planung ist auf den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen ausgerichtet. Die entsprechenden Bereiche werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- plans gesichert. Eine Rodung oder Umwandlung der als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes einzustufenden Flächen ist mit der vorlie- genden Bauleitplanung nicht beabsichtigt. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenom- men, dass eine etwaige spätere Rodung oder Umwandlung von Wald zum Zwecke einer Nutzungsänderung einer gesonderten forstrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG bedarf. Die Entscheidung über eine solche Genehmigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanver- fahrens und bleibt einem eigenständigen forstrechtlichen Verwaltungsverfahren vorbehalten. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erfor- derlich. Der Stellungnahme wird gefolgt.
3.9 Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz		
vom 01.12.25 (frühzei- tige)	Die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, zu vertretenden Belange werden durch die o. a. Bauleitplanung der Stadt Schwalmstadt, ST Ziegenhain, nicht berührt.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwä- gungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans

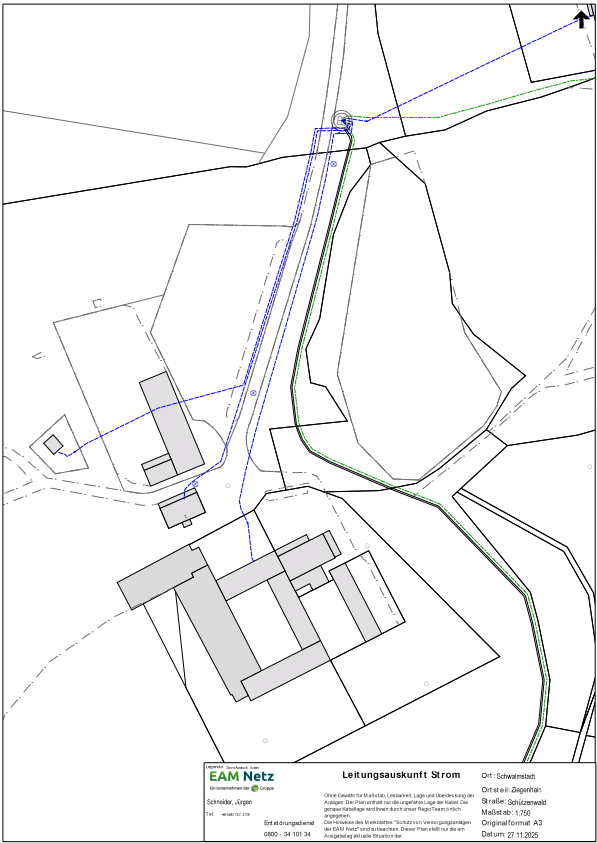
Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteili- gung)		und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.10 Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Außenstelle Marburg – Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege		
vom 09.12.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Belange der Bodendenkmalpflege bleiben hiervon unberührt und liegen im Zuständigkeitsbereich der hessenARCHÄOLOGIE, Außenstelle Marburg.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.11 Regierungspräsidium Kassel – Dez. 34 Bergaufsicht		
vom 11.12.25 (frühzei- tige Beteili- gung)	Vom Dezernat 34 zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.12 Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)		
vom 17.12.25 (frühzei- tige)	Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die von dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

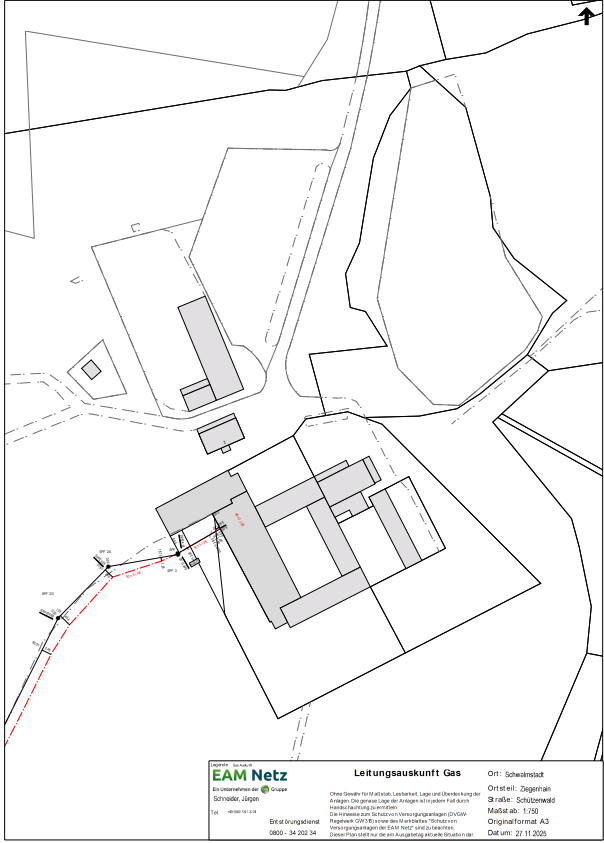
Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteiligung)		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.13 Landesamt für Denkmalpflege – hessenARCHÄOLOGIE		
vom 19.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	Danke für Ihre Beteiligung in o.g. Verfahren. Von Seiten der Bodendenkmalpflege gibt es keine Bedenken oder Änderungswünsche gegen die Planung. Der Hinweis auf §21 ist korrekt.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.14 Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg		
vom 22.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	Der Gemeindevorstand der Gemeinde Jesberg hat die Bauleitplanung der Stadt Schwalmstadt zur Kenntnis genommen. Gegen das Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. I/30) bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.
3.15 Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz		
vom 30.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	<u>Stellungnahme des Fachbereichs Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u>	-
vom 30.12.25	<u>Altlasten:</u>	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird berücksichtigt. Nach Auskunft der Fachbehörde sind für die genannten Flurstücke derzeit keine Einträge im

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
(frühzeitige Beteiligung)	In dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) – werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet* oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche in dem danach vorliegenden Datenbestand ist festzustellen, dass für den Planungsraum Gemarkung Ziegenhain, Flur 16, FlSt. 3/7, 3/9, 3/11 keine Einträge erfasst sind. Aus altlastenfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Maßnahme.	Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle erfasst. Hieraus folgt jedoch kein abschließender Nachweis, dass bislang unbekannte Bodenverunreinigungen ausgeschlossen sind. Der Stellungnahme wird gefolgt.
vom 30.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	<u>Hinweise:</u> 1.„Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen (§ 4 HAltBodSchG).“ (Altflächen = 2.„Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.“	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird berücksichtigt. In die textlichen Hinweise wird aufgenommen, dass bei auffälligen Bodenverfärbungen, Gerüchen oder sonstigen Anzeichen einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung die Arbeiten einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren ist. Die Stadt prüft vor Abschluss des Verfahrens, ob die kommunalen Datenbestände aktuell und alle nach HAltBodSchG erforderlichen Informationen an das HLNUG übermittelt worden sind. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	*§ 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt den Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Entsorgungspflichtigen seit dem Jahr 2007 auf, „ihnen vorliegende Erkenntnisse über schadstoffbedingte Verdachtsflächen, Altablagerungen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen bzw. bereits erhobene Daten fortzuschreiben (Erfassungspflicht).“ Bitte prüfen Sie, ob die Erfassung für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde aktuell ist. Dies ist zwingend erforderlich, um weiterhin verlässliche Aussagen zur Altlastensituation im Plangebiet machen zu können.	
vom 30.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	<u>Bodenschutz:</u> Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen <u>keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen.</u> Auf Grund der vorgelegten Unterlagen lassen sich keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände erkennen, die dem o. a. Planungsvorhaben entgegenstehen würden.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Abwägungserhebliche Anregungen, Hinweise oder Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgebracht. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht. <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.</i>
vom 30.12.25 (frühzeitige Beteiligung)	<u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung:</u> Aufgrund von personellen Ausfällen in diesem Fachbereich kann derzeit keine Prüfung von Antragsunterlagen bzw. eine Stellungnahme abgegeben werden.	Die Mitteilung, dass aufgrund personeller Ausfälle keine fachbehördliche Prüfung vorgenommen werden konnte, wird zur Kenntnis genommen. Sie ist nicht als Bestätigung zu verstehen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Die Belange des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung werden anhand der Lage im Trinkwasserschutzgebiet, der verfügbaren Bestandsdaten und der Stellungnahmen der zuständigen Wasser- und Versorgungsträger ergänzend geprüft. Der Fachbehörde wird im weiteren Verfahren erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. <i>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die wasserwirtschaftliche Prüfung ist vor der abschließenden Abwägung zu vervollständigen.</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
3.16 EAM Netz GmbH – Regionalzentrum Mitte - Netzregion Borken / Bebra		
vom 05.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	In Bezug auf Ihre E-Mail vom 21.11.2025. Im Anhang erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40 "Schützenwald", FNP-Änderung Nr. I/30, Schwalmstadt. Ein zusätzlicher Versand auf dem Postweg erfolgt nicht. Gegen oben genannten Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die im Planbereich befindlichen Versorgungsleitungen zur öffentlichen Versorgung sind zu berücksichtigen (siehe Übersichtspläne Strom und Gas in der Anlage). Das beigefügte Merkblatt zum Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH ist zu beachten. Sollten sich Änderungen zur Planung ergeben, bitte wir um frühzeitige Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die vorhandenen Versorgungsleitungen betreffen die weitere Planung und Bauausführung und sind dort zu berücksichtigen. Der beigefügte Leitungsplan wird als Anlage zu den Abwägungsunterlagen geführt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass vor Erd- und Bauarbeiten eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen, die Kabelschutzanweisung/Merkblätter zu beachten und der Zugang zu den Leitungsanlagen dauerhaft sicherzustellen ist. Die Hinweise betreffen überwiegend die nachgeordnete Erschließungs- und Ausführungsebene. Änderungen der Art der baulichen Nutzung oder der Flächennutzungsplandarstellung sind nicht erforderlich. <i>Der Stellungnahme wird gefolgt.</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	 EAM Netz Entwurf und Planung Schwalmstadt, Jäger Tel.: 04401 301 100 Entwurfungsdatum: 09.02.2024, 10:11:24 Leitungsauskunft Strom Ohne Gewähr für Vollständigkeit, Lesbarkeit, Lage und Orientierung der Angaben. Der Plan enthält nur die Angaben, die der Nutzer der gleichen Kabinenlage wird, wenn durch einen Regen/Turm nicht möglich. Der Entwurf des künftigen Schutz- und Versorgungsnetzes der Stadt Schwalmstadt ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung der Stadt Schwalmstadt. Dieser Plan stellt die von der Stadt Schwalmstadt für die Ausgestaltung der Stadt Schwalmstadt. Ort: Schwalmstadt Ortsteil: Ziegenhain Strasse: Schützenwald Maßstab: 1:750 Originalformat: A3 Datum: 27.11.2023	

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	 EAM Netz Ein Unternehmen der E.ON Gruppe Schwalmstadt, Thüringen Tel.: 03641 34 202-34 E-Mail: netz@eam.de Leitungsauskunft Gas Ohne Gewähr für Richtigkeit, Lesbarkeit, Layout und Darstellung der Angaben. Die genaue Lage der Anlagen ist im jedem Fall durch Handvermessung zu ermitteln. Die Hinweise zum Fachwissen/Verantwortungsbereich (VVB) der Regioren (VVB) können aus dem Bereich "Technische Zeichnungen" entnommen werden. Dieser Plan stellt nur die am Ausgabedatum vorliegende Situation dar. Ort: Schwalmstadt Ortsteil: Ziegenhain Strasse: Schützenwald Maßstab: 1:250 Originalformat: A3 Datum: 27.11.2025	
3.17 vom 07.01.26 (frühzei- tige	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 21 Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft Sie erhalten die regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB per Email. Die Stellungnahme befindet sich im Anhang dieser Email als pdf-Dokument.	-

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteili- gung)	Sie erhalten keine gesonderte Stellungnahme in Papierform.	
vom 07.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	Mit der vorliegenden Bauleitplanung im Gesamtumfang von ca. 2,2 ha, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Nachsorgeklinik geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) größtenteils als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und mit ca. 0,9 ha als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Auch im Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen (1. Offenlegung 2024) ist der Bereich des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Wald festgelegt. Die als Vorranggebiete für Forstwirtschaft festgelegten Flächen sollen dauerhaft bewaldet und in ihrem Funktionszusammenhang erhalten bleiben. Mit diesem Ziel unvereinbare Nutzungen und Eingriffe sind ausgeschlossen. Da es sich um eine Nachnutzung eines brachgefallenen Standortes und die dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen wird, steht die Planung nicht im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.	Die regionalplanerische Stellungnahme wurde geprüft und wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und teilweise in einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft beziehungsweise Wald. Die als Vorranggebiet festgelegten Waldflächen werden dauerhaft als Wald gesichert. Mit dem Walderhalt unvereinbare bauliche Nutzungen und Eingriffe werden dort nicht zugelassen. Die Planung eröffnet keine allgemeine Wohnnutzung und keine über den baulich vorgeprägten Bestand hinausgehende allgemeine Siedlungsentwicklung. Der Stellungnahme wird gefolgt.
3.18 Schwalm-Eder-Kreis – Der Kreisausschuss – Fachbereich 03 – Büroleitung, Controlling und Öffentlichkeitsarbeit		
vom 08.01.26 (frühzei- tige	Anbei erhalten Sie die gebündelten Stellungnahmen unseres Hauses zur o. a. Bauleitplanung der Stadt Schwalmstadt zur Kenntnis. Für Rückfragen und ergänzende Auskünfte stehen Ihnen die Kolleginnen und Kollegen der Fachbereiche und Arbeitsgruppen gern zur Verfügung.	-

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteili- gung)	Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 21.11.2025 und übersenden anbei die gesammelten Stellungnahmen unseres Hauses zu dem vorgenannten Verfahren:	
vom 08.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	1. Fachbereich 30 – Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schützenwald“ sowie den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. I/30 im Stadtteil Ziegenhain bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Je nachdem welche Nutzung umgesetzt wird, sollte ggf. eine Beschilderung auf der Bundesstraße erfolgen, die frühzeitig zu beantragen ist.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schützenwald“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. I/30 keine Bedenken. Der Hinweis, dass in Abhängigkeit von der künftig tatsächlich umgesetzten Nutzung gegebenenfalls eine Beschilderung auf der Bundesstraße erforderlich werden kann und diese frühzeitig zu beantragen ist, betrifft den nachgelagerten straßenverkehrsrechtlichen Vollzug. Die Anordnung und Aufstellung von Verkehrszeichen erfolgt auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Da Art und Umfang einer gegebenenfalls erforderlichen Beschilderung von der konkret realisierten Nutzung und der sich hieraus ergebenden Verkehrssituation abhängen, ist eine abschließende Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weder erforderlich noch zweckmäßig. Soweit sich im Zuge der Umsetzung der Planung ein entsprechender Beschilderungsbedarf ergibt, ist die erforderliche straßenverkehrsrechtliche Anordnung frühzeitig bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.
vom 08.01.26 (frühzei- tige	2. Fachbereich 37 – Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswe- sen 2.1 <u>Flächennutzungsplan</u> Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Flächennutzungsplan:

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteili- gung)		Seitens des Fachbereichs Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen werden gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine brandschutztechnischen Bedenken vorgetragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.
vom 08.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	2.2 <u>Bebauungsplan</u> Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden. - Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr müssen gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so ausgebaut werden, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Wendeanlagen in Stichstraßen sollten für Löschfahrzeuge (Länge von 8,60 m, Breite 2,50 m) ausreichend groß bemessen werden (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06-, Pkt. 6.1.2.2 Wendeanlagen). Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen. - Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs.1 Pkt. 4 HBKG verweisen wir im Grundsatz auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird berücksichtigt. Bebauungsplan Seitens des Fachbereichs Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen brandschutztechnischen Bedenken. Die vorgetragenen Hinweise betreffen insbesondere die Ausbildung der Feuerwehrezufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen, die Sicherstellung der Löschwasserversorgung einschließlich der Anordnung von Hydranten sowie die Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr. Die Anforderungen an Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ergeben sich insbesondere aus der Hessischen Bauordnung in Verbindung mit den einschlägigen Technischen Baubestimmungen und sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen. Eine gesonderte bauplanungsrechtliche Festsetzung der technischen Anforderungen an die Befahrbarkeit und Ausgestaltung dieser Flächen ist daher nicht erforderlich. Die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Erschließungs- und Verkehrsflächen stehen der Herstellung der erforderlichen Feuerwehrezufahrten und -flächen nicht entgegen. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 HBKG Aufgabe der Gemeinde. Die Bemessung des erforderlichen Löschwasserbedarfs sowie die konkrete technische Ausgestaltung der Löschwasserversorgung sind unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 mit dem zuständigen

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Gewerbegebieten / Misch- und Sondergebieten mind. 1.600 l/min bis 3.200 l/min. - Im Abstand von ca. 100 m sollten Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung eingebaut werden. Es sollten Überflurhydranten nach DIN 3222 vorgesehen werden. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden. - Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich und unmittelbar nutzbar sein. Die Abstände zu den Gebäuden müssen den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr entsprechen. - Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. Insbesondere sollten die Einhaltung der Hilfsfrist gem. § 3 Abs. 2 des Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sowie die Einsatzmöglichkeiten und die ausreichende Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die geplante Bebauung mit der örtlich zuständigen Leitung der Feuerwehr abgestimmt werden.	Wasserversorgungsunternehmen und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Soweit die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig über das öffentliche Versorgungsnetz bereitgestellt werden kann, sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- bzw. Objektplanung ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung vorzusehen. Die konkreten Standorte, Abstände und Ausführungsarten der Hydranten sowie gegebenenfalls erforderlicher ergänzender Löschwasserentnahmestellen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Zuge der weiteren technischen Planung mit der Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Auch die Prüfung der Einsatzmöglichkeiten der örtlichen Feuerwehr sowie die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist betreffen die nachgelagerte brandschutztechnische und organisatorische Abstimmung. Die örtlich zuständige Feuerwehr soll daher im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Objektplanung beteiligt werden. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen. Eine darüberhinausgehende Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird gefolgt.
vom 08.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	3. Fachbereich 53 – Gesundheitswesen Zu der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten der Arbeitsgruppe 53.3 „Öffentliche Hygiene“ keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 08.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	4. Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt 4.1 Flächennutzungsplan a) <u>AG 60.2 – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u> Gegen die o.g. geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwalmstadt bestehen aus baurechtlicher Sicht keine und aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburger, Tel.: 06421 – 685151) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).	Die Stellungnahme wurde geprüft und wird zur Kenntnis genommen. Aus bau- und denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit bei Erdarbeiten entdeckten Bodendenkmälern und Bodenfunden gemäß § 21 HDSchG betreffen insbesondere die Durchführung konkreter Erd- und Baumaßnahmen. Die gesetzlichen Anzeige-, Sicherungs- und Erhaltungspflichten gelten unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenfunden wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ berücksichtigt. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	b) <u>AG 60.3 – Umwelt</u> Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen den o.a. Vorentwurf F-Plan Änderung Nr. I/30 der Stadt Schwalmstadt ST Ziegenhain keine Bedenken. Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wie zu o.g. Maßnahmen wie folgt Stellung: Bezüglich der von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: - Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), - Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), - Europäisches Netz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),	Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Die Hinweise zu den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan bereitet die städtebauliche Entwicklung auf gesamtgemeindlicher Ebene vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen zunächst keine unmittelbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen sowie die erforderliche Bewältigung der hieraus resultierenden naturschutzfachlichen und umweltbezogenen Konflikte erfolgen im parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schützenwald“.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie; verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schützenwald" und bitten um Beachtung. <u>Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:</u> Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan entstehen zunächst keine direkten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hierdurch ändert sich die planungsrechtliche Beurteilung der betroffenen Flächen. Im parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schützenwald" sind für die im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter Landschaftsbild/Erholung, Boden/Wasser, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume geeignete Sicherungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen. Die naturschutzfachliche Stellungnahme hierzu erfolgt auf der Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes.	Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Schützenwald“ vorgetragenen Belange werden daher im dortigen Planverfahren behandelt und in die Abwägung eingestellt. Dies betrifft insbesondere die Prüfung und Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes, des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 und gegebenenfalls betroffener Lebensraumtypen sowie die Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs-, Sicherungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter. Die Ergebnisse dieser Prüfungen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die zwischenzeitlich vorliegende faunistische Untersuchung vom 01.09.2026 bestätigt artenschutzfachliche Konflikte für Fledermäuse an den ehemaligen Klinikgebäuden und für wandernde Amphibien im Bereich der Zufahrt und der Parkplatzflächen. Die Konfliktbewältigung erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans durch ergänzende Untersuchungs- und Sicherungserfordernisse für Fledermausquartiere sowie durch die Herstellung einer dauerhaften Amphibienleiteinrichtung. Weitergehende Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der vorliegenden Stellungnahme nicht. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	4.2 Bebauungsplan a) <u>AG 60.2 – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</u> Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schützenwald“ der Stadt Schwalmstadt bestehen unter Beachtung der folgenden Hinweise keine baurechtlichen Bedenken: 1. Angrenzend an den nordöstlichen Gebäudebestand „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Bildung und	Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorgetragenen Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anregung hinsichtlich der vorhandenen befestigten Zuwegung bzw. Umfahrung im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes wurde geprüft.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	medizinische Ausbildung“ sollte die vorhandene befestigte Zuwegung/Umfahrung als Flächen „nicht überbaubar“ eingepflegt werden. 2. Korrektur der Schreibweise „06“ Grundflächenzahl (GRZ). Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburger, Tel.: 06421 – 685151) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).	Von einer Festsetzung der vorhanden befestigten Zuwegung und Umfahrung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, wird abgesehen. Die vorhandene befestigte Zuwegung und Umfahrung im Sondergebiet wird weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Die textliche Festsetzung 5.3 regelt die Möglichkeit 10,5% der Fläche zu versiegeln, damit wird der Bestand gesichert, aber keine weitere Versiegelung gefördert. Die fehlerhafte Schreibweise der festgesetzten Grundflächenzahl wird redaktionell von „06“ in „0,8“ korrigiert. Hierdurch werden die Grundzüge und Inhalte der Planung nicht berührt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit bei Erdarbeiten entdeckten Bodendenkmälern und Bodenfunden werden berücksichtigt. Die entsprechenden Anzeige- und Sicherungspflichten gelten unmittelbar aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Ein entsprechender Hinweis wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter „Hinweise“ aufgenommen bzw. ein bereits vorhandener Hinweis entsprechend ergänzt. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
	b) <u>AG 60.3 – Umwelt</u> Aus Wasser aufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Hinweis:</u> Das Grundstück liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Schützenwald“ der Stadt Schwalmstadt. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (ID-634-090) ist zu beachten. Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Maßnahmen wie folgt Stellung:	Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Schützenwald“ (WSG-ID 634-090). Die geltende Schutzgebietsverordnung ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten. Zur Klarstellung wurde die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes unter den Hinweisen des Bebauungsplanes sowie in der Begründung bzw. im Umweltbericht berücksichtigt. Eine Änderung der städtebaulichen Festsetzungen ist hiermit nicht verbunden.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Der Stellungnahme wird gefolgt.
	<u>1. Biotopschutz gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich laut Planunterlagen zunächst keine direkten Beeinträchtigungen von Biotopen nach § 30 BNatSchG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ergeben sich durch die Planung keine direkten Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG. Ein weitergehender planerischer Handlungsbedarf besteht daher nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>2. Artenschutz gemäß §44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Durchführung bau- oder rückbaurelevanter Eingriffe eine fachgutachterliche Gebäude- und Habitatprüfung sowie eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Die Unterlagen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises vor Beginn der Arbeiten vorzulegen; gegebenenfalls sind weitere erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Behörde festzulegen. Angesichts des nahegelegenen Gewässers ist im Rahmen der ohnehin vorgesehenen ökologischen Baubegleitung zu prüfen, ob und in welchem Umfang während der jährlichen Wanderungszeiten regelmäßig Amphibienschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten. Hintergrund ist, dass die bislang nur gering frequentierten Straßen und Waldwege infolge der Baumaßnahme künftig eine erhöhte Verkehrsbelastung aufweisen können. Für den Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) für die Außenbeleuchtung LEDs sowie voll abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Lebensräume verhindern, zu verwenden. Darüber hinaus sind für eine fledermaus- und insektenfreundliche	Zur Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2026 eine faunistische Untersuchung der Fledermäuse und Amphibien durchgeführt (Wette Gödecke Küneke, Ergebnisbericht vom 01.09.2026). An den ehemaligen Klinikgebäuden wurden Hinweise auf mindestens zwei Fledermausquartiere festgestellt: ein Quartier des Kleinen Abendseglers mit etwa 25 Tieren sowie ein Quartier der Zwergfledermaus. Da der Gebäudekomplex nicht vollständig zugänglich war, können weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Sommer- oder Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Vor Abriss, Teilabriss oder wesentlichen Eingriffen in die Quartierstrukturen ist deshalb eine vollständige Quartieruntersuchung erforderlich. Die daraus abzuleitenden Bauzeiten-, Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen sind art- und funktionsbezogen zu konkretisieren und vor dem jeweiligen Eingriff wirksam sowie dauerhaft zu sichern. Die Amphibienerfassung hat eine regelmäßige Wanderung insbesondere von Erdkröten sowie einzelnen Gras- und Grünfröschen über die Zufahrtsstraße und Teile der Parkplatzflächen nachgewiesen. Die bisherige Aussage, ein konkretes Erfordernis sei nicht festgestellt, wird daher nicht aufrechterhalten. Zur Vermeidung verkehrsbedingter Individuenverluste entscheidet sich die Stadt für die dauerhafte Lösung einer festen Amphibienleiteinrichtung mit geeigneten Querungshilfen. Die Maßnahme wird unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich aufgenommen und in der Planzeichnung lagegenau gekennzeichnet. Lage und technische Mindestparameter werden vor

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Beleuchtung vorzugsweise Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (Hrsg.: UNEP/EUROBATS, Voigt, C.C., et al., 2019).	Satzungsbeschluss fachplanerisch konkretisiert. Die Herstellung, dauerhafte Unterhaltung und Wirksamkeitskontrolle werden vor Satzungsbeschluss durch einen Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt und unterer Naturschutzbehörde gesichert. Die Anforderungen an eine tier- und insektenverträgliche Beleuchtung werden in den Planunterlagen berücksichtigt. Die gesetzlichen Anforderungen des § 35 HeNatG bleiben unberührt. Der Umweltbericht, die Begründung und der Hinweis teil wurden entsprechend der Untersuchungsergebnisse aktualisiert und untereinander abgestimmt. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	<u>3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemäß § 31 ff BNatSchG wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.	Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>4. Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie</u> Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen.	Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sind Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie von der Planung nicht betroffen. Ein weiterer planerischer Handlungsbedarf besteht nicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<u>5. Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch i.V.m. § 18 BNatSchG</u> Die Durchführung und Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind nach den textlichen Festsetzungen vorzunehmen, hierbei ist der Erhalt und die Pflege der Bäume und Gehölze einzuhalten bzw. sicherzustellen.	Der Bebauungsplan enthält bereits grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grün-, Gehölz- und Baumstrukturen. Die festgesetzten Erhaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen sind im Zuge der Umsetzung der Planung dauerhaft zu beachten und entsprechend den Festsetzungen zu erhalten und zu pflegen. Die Begründung stellt die besondere Bedeutung des Erhalts der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der Waldrandbereiche ausführlich dar.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Die bestehenden textlichen Festsetzungen gewährleisten bereits einen dauerhaften Erhalt und entsprechende Pflege der festgesetzten Gehölz- und Grünstrukturen. Es besteht kein zusätzlicher Festsetzungsbedarf. Die Begründung wurde um einen klarstellenden Hinweis zur dauerhaften Umsetzung und Unterhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen ergänzt. Der Stellungnahme wird gefolgt.
	<u>Abschließend bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</u> Überwachung Ausgleich Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Überwachung durch die Gemeinden auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (zeichnerisch und textlich festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	Die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 4c BauGB wird beachtet. Die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung werden überprüft und erforderlichenfalls dahingehend ergänzt, dass auch die Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der festgesetzten Ausgleichs-, Erhaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen erfasst wird. Eine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hierfür nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird gefolgt.
vom 08.01.26 (frühzeitige Beteiligung)	5. Fachbereich 80 - Wirtschaftsförderung Aus Sicht des Fachbereichs 80 bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 08.01.26 (frühzei- tige Beteili- gung)	6. Fachbereich 83 - Landwirtschaft und Landentwicklung Aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen o.a. Vorhaben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Sollten im Nachgang doch Kompensations- oder CEF Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich sein, behalten wir uns eine nachträglicher Prüfung aus landwirtschaftlicher Sicht vor.	Die Faunistische Untersuchung vom 01.09.2026 zeigt einen weiteren Untersuchungs- und gegebenenfalls CEF-Bedarf für Fledermäuse auf, legt jedoch noch keine konkrete CEF-Maßnahme und insbesondere keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Flächen fest. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.19 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement		
vom 02.01.26 (aus der frühzeiti- gen Beteili- gung)	Im Rahmen der o.g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen. Die Stadt Schwalmstadt beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplans, um die betroffenen Gebiete künftig als Sonderbauflächen sowie als Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets stößt die „Krankenhausstraße“ auf die „Schützenwald“, die das Gebiet nördlich mit der B254 bei etwa Str.km 1,460 im Netzknotenabschnitt von 5021 059 nach 5021 034 verbindet. Beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen. Sollten sich durch Ziel- und Quellverkehr Probleme verkehrlicher Art einstellen, oder sich gar eine Unfallhäufungsstelle entwickeln, behält sich der Straßenbaulastträger die Forderung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art zur Verbesserung der Situation zu Lasten des Trägers der Bauleitplanung vor. Ich bitte darum, mir den Beschluss der Stadtverordneten an das Funktionspostfach: strassenverwaltung.nordhessen@mobil.hessen.de zuzusenden.	Die Ausführungen zur bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Innerhalb des Plangebietes trifft die Krankenhausstraße auf die Straße „Schützenwald“, über die in nördlicher Richtung die Anbindung an die Bundesstraße B 254 besteht. Seitens des Straßenbaulastträgers werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder Bedenken gegen die Planung noch eigene Planungen oder sonstige fachliche Informationen vorgetragen, die der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Anhaltspunkte dafür, dass die vorhandene verkehrliche Erschließung aufgrund der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht ausreichend oder eine Änderung der bestehenden Anbindung an die B 254 bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich wäre, werden nicht vorgetragen. Der Hinweis, dass bei künftig auftretenden Problemen infolge des Ziel- und Quellverkehrs oder bei der Entwicklung einer Unfallhäufungsstelle weitere verkehrliche oder bauliche Maßnahmen erforderlich werden können, wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich nach Umsetzung der Planung entsprechende verkehrliche Erfordernisse ergeben, sind diese auf Grundlage der dann tatsächlich bestehenden Verkehrsverhältnisse in

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Hinweis: Der Veröffentlichung personenbezogener Daten wird widersprochen. Daher bitte ich Sie, personenbezogene Daten vor der Veröffentlichung unkenntlich zu machen.	Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden und Straßenbaulastträgern zu prüfen. Der vorsorgliche Hinweis auf eine mögliche Kostentragung durch den Träger der Bauleitplanung begründet im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine pauschale Kostenübernahmeverpflichtung. Art, Umfang und Kostentragung gegebenenfalls zukünftig erforderlicher Maßnahmen sind auf Grundlage der dann gegebenen Sach- und Rechtslage sowie der einschlägigen straßen- und kreuzungsrechtlichen Bestimmungen zu bestimmen. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Die bestehende verkehrliche Erschließung und die Anbindung an die B 254 wurden in der Begründung bereits erwähnt. Der Bitte um Übersendung des abschließenden Beschlusses an das benannte Funktionspostfach wird im weiteren Verfahren entsprochen. Der Widerspruch gegen die Veröffentlichung personenbezogener Daten wird bei der Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.20	IHK Kassel-Marburg und Handwerkskammer Kassel	
vom 12.01.26 (aus der frühzeitig)	Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Beteili- gung)	Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	
3.21 Telekom Deutschland GmbH		
vom 01.04.26 (aus der frühzeiti- gen Beteili- gung)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Eine Stellungnahme in der von Ihnen angegeben Zeit war leider nicht möglich. Wir bitten dies zu entschuldigen hoffen, dass Sie unsere Stellungnahme noch berücksichtigen können. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit	Die vorhandenen Telekommunikationslinien betreffen die weitere Planung und Bauausführung und sind dort zu berücksichtigen. Der beigefügte Leitungsplan wird als Anlage zu den Abwägungsunterlagen geführt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass vor Erd- und Bauarbeiten eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen, die Kabelschutzanweisung zu beachten und der Zugang zu den Leitungsanlagen dauerhaft sicherzustellen ist. Die Hinweise betreffen überwiegend die nachgeordnete Erschließungs- und Ausführungsebene. Änderungen der Art der baulichen Nutzung oder der Flächennutzungsplandarstellung sind nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird gefolgt.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.	

Stand: 04. September 2026