

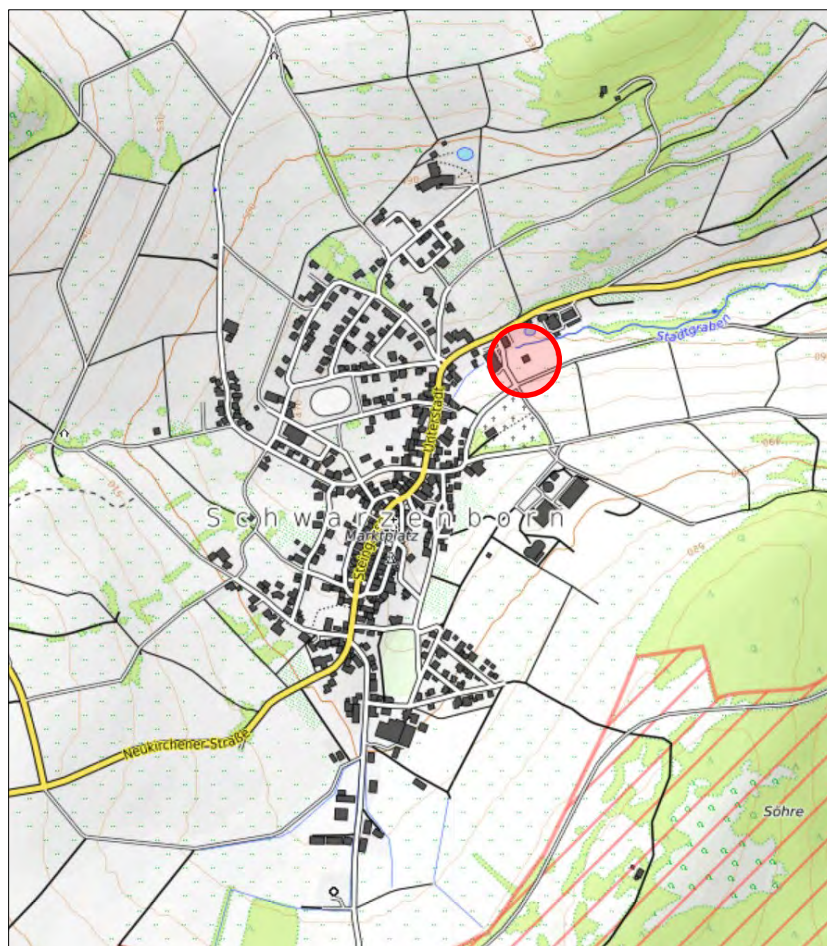


Stadt Schwarzenborn

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Baugebiet „Eselsweg“ - Sondergebiet „Medizinische Versorgungseinrichtungen“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand	Vorentwurf frühzeitige Beteiligungen	
Datum	04.05.2026	



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)	2
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	2
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen (RPN) 2009 / Vogelschutzgebietes „Knüll“	5
3.2 Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes	6
4. Darstellung der 13. FNP-Änderung	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
6. Umweltprüfung	8
6.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete / oberirdische Gewässer	8
6.2 Bodenschutz	8
6.3 Natur und Landschaft	9
6.4 Immissionsschutz / Zuordnung von Baugebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit	10
7. Umweltbericht	11
7.1 Einleitung	11
7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung sowie der Bedarf an Grund und Boden	11
7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sein können	12
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	13
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen	14
7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe durch das Sondergebiet	23
7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	23
7.3 Zusätzliche Angaben	23

Anlagen:

- Natura 2000 Vorprüfung (Vogelschutzgebiet „Knüll“), IBW Artenschutz Ottrau vom 27.11.2025
- Artenschutzrechtliche Einschätzung IBW Artenschutz, Ottrau vom 20.11.2025

1. Planungsanlass und Planungsziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im Jahr 2016 wurde das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) am „Eselsweg“ in Schwarzenborn eröffnet, das insbesondere das ärztliche Leistungsspektrum der Allgemeinmedizin, der geriatrischen und psychosomatischen Versorgung, der Krebsvorsorge, der Frauenheilkunde und Geburtshilfe (Gynäkologie) und Chirurgie abdeckt, sowie einen häuslichen Pflegedienst anbietet.

Die Stadt Schwarzenborn beabsichtigt, die medizinische Versorgung der Bevölkerung um weitere Leistungen und Einrichtungen des Gesundheitssektors im räumlichen Anschluss an das MVZ zu ergänzen und damit die Ausstattung des Stadtgebietes mit entsprechenden gesundheitsbezogenen Dienstleistungen hier zu konzentrieren. Aktuell bestehen Interessenten u. a. für die Errichtung einer Praxis für Physiotherapie, die Ansiedlung einer Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen. Daneben besteht auch ein Bedarf, diesen Nutzungen zugeordnete Wohnungen (für Inhaber und Angestellte) zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung soll hierfür der Flächennutzungsplan geändert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet Eselsweg“ aus dem Jahr 2011 wird im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

In der FNP-Änderung wird hierzu wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgungseinrichtungen“ (SO_{MV}) dargestellt. Die Darstellung einer gemischten Baufläche in der FNP-Änderung wird im Hinblick auf die Entwicklung der parallelen Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Mischgebietes nicht für zielführend gehalten, da die zentrale Forderung der Zweckbestimmung eines Mischgebietes für die geplanten Nutzungen, eine etwa gleichgewichtige Mischung von Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlichen Gewerbebetrieben, nicht zu erwarten ist.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung liegt am östlichen Ortsrand von Schwarzenborn östlich des „Eselsweges“ und umfasst die beiden von der Stadt Schwarzenborn erworbenen Flurstücke 3 und 4 der Flur 14 in der Gemarkung Schwarzenborn mit einer Fläche von ca. 0,5 ha.

Unmittelbar nördlich befindet sich das MVZ samt gepflasterter Stellplatzanlagen.

Westlich des „Eselsweges“ liegt ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt.

Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Südlich des Plangebietes liegt der Friedhof von Schwarzenborn.



Abbildung 1

Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

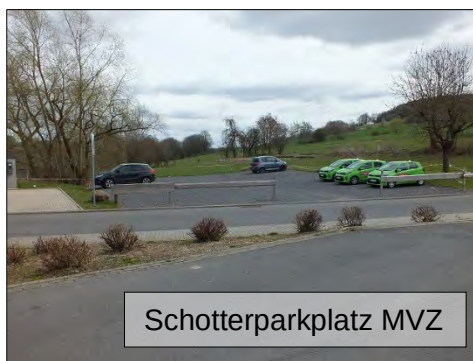
Das Plangebiet wird überwiegend als Wirtschaftswiese intensiv genutzt.

Das Gelände steigt vom Stadtgraben nach Süden um etwa 5 Meter an, entsprechend einer Neigung von im Mittel ca. 8 %. Entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 3 und 4 befindet sich ein Geländeversatz mit einzelnen Gehölzen.

Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 3 stehen einige Obstbäume (vorwiegend Pflaume und Apfel).

Südlich des bestehenden Medizinischen Versorgungszentrums wurde eine Ladestation für PKW eingerichtet und ein weiterer geschotterter Parkplatz für die vorhandenen Nutzungen im MVZ angelegt.

Der auf dem Luftbild noch vorhandene Schuppen ist inzwischen abgerissen worden.





Gesamtansicht von Norden mit MVZ und Lebensmittelmarkt



Wirtschaftswiese Flurstück 3



Wirtschaftswiese Flurstück 4

Fotos des Plangebietes – April 2026

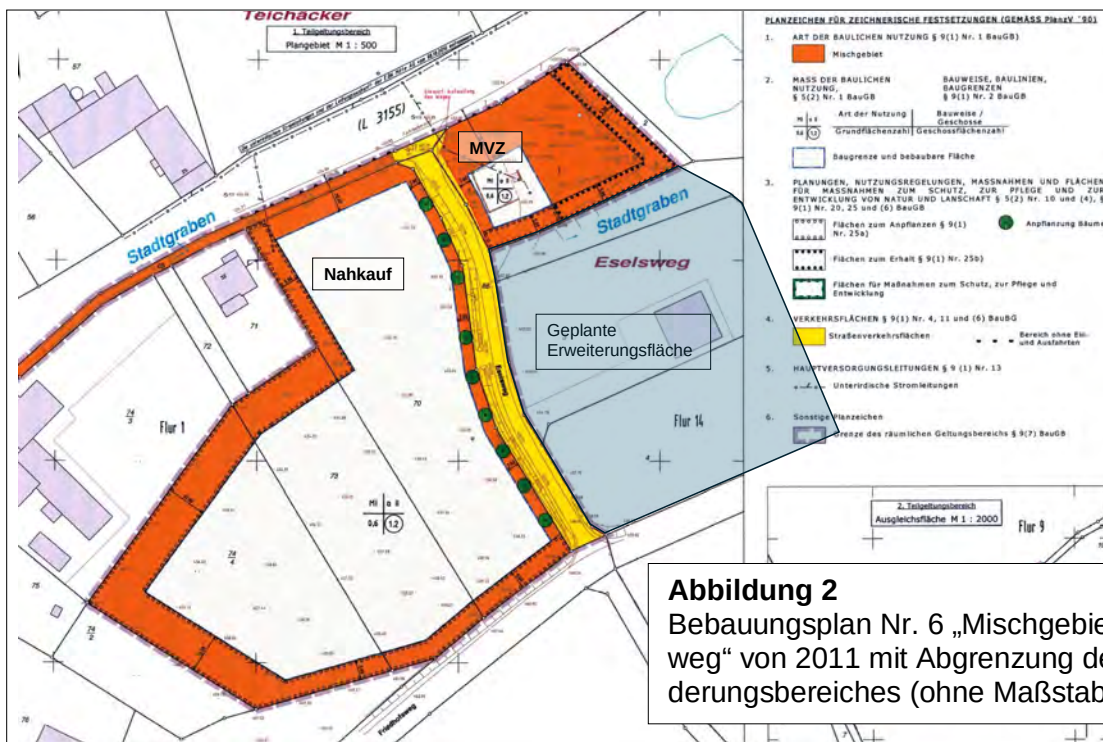
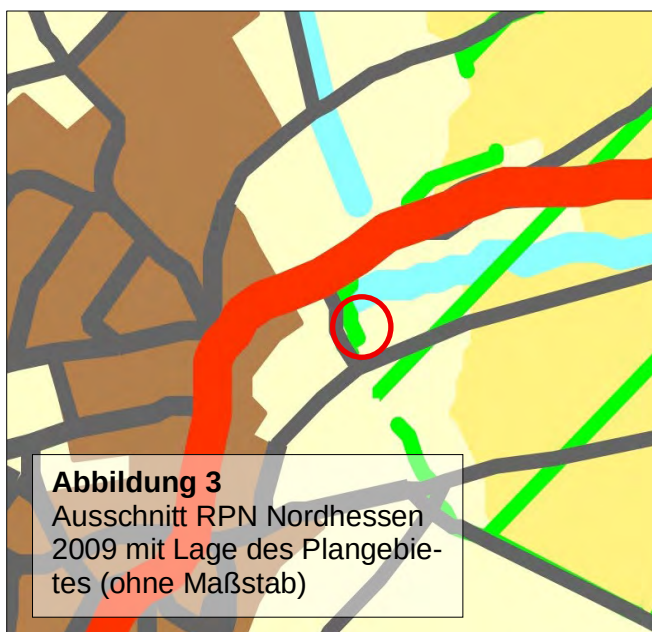


Abbildung 2
Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet Eselsweg“ von 2011 mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

3. Planungsvorgaben

3.1 Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen (RPN) 2009 / Vogelschutzgebiet „Knüll“



Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ (im Planbereich deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet „Knüll“) dargestellt, überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“. Nach dem Grundsatz 1 des Kapitels 4.1.1 des Regionalplanes „Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft ist hierin *den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagernden Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonders Gewicht beizumessen*. Nach Grundsatz 2 sind

sie als *ökologisches Verbundsystem Teil der Sicherung des Freiraumes in seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen*.

Daneben befindet sich eine südliche Teilfläche des Änderungsbereiches (Flurstück 4 mit 2.200 m²) im Randbereich des Vogelschutzgebietes „Knüll“. Nach der Begründung zu Grundsatz 1 sind erhebliche Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes unzulässig und können (in der Bauleitplanung) nicht durch Abwägung überwunden werden. Daher wurde von der Stadt Schwarzenborn eine Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Knüll“ beauftragt und vom Büro IBW Artenschutz, Ottrau im November 2025 erstellt (siehe Anlage). Danach können für die geplanten Bauvorhaben Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele entscheidenden Bestandteilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden; die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der Randlage im Vogelschutzgebiet „Knüll“ und der Konzeption des Bebauungsplanes zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, werden die regionalplanerischen Belange angemessen berücksichtigt.

3.2. Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

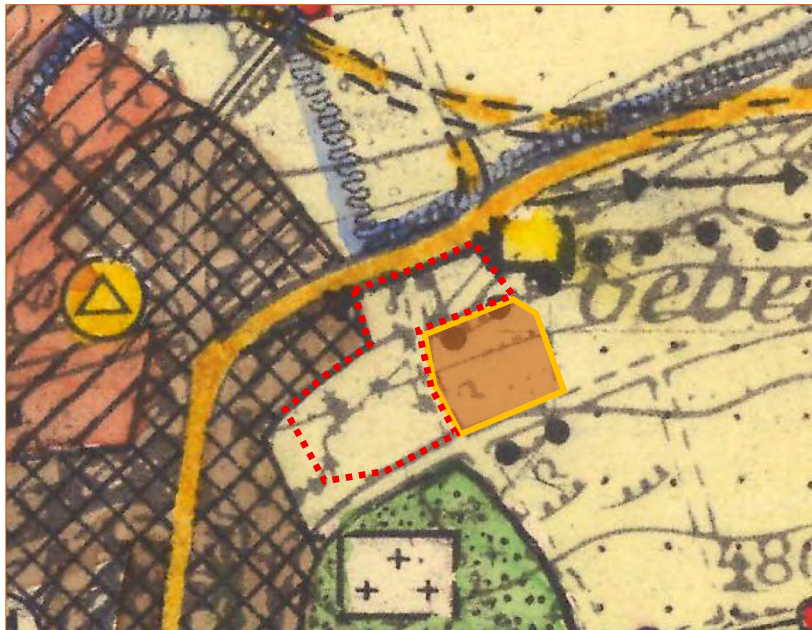


Abbildung 4

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Eselsweg“ von 2011 (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenborn aus dem Jahr 1980 ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Informelle Planungen der Stadt Schwarzenborn wie städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Rahmenpläne sind für die FNP-Änderung nicht zu berücksichtigen.

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes von 2002 gibt für das Plangebiet die Nutzung als Intensivgrünland an; im Maßnahmenplan sind keine besonderen Maßnahmen für Natur und Landschaft beschrieben.

4. Darstellung der 13. FNP-Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsanlass und dem -Ziel der Planung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Medizinische Versorgungseinrichtungen“ (SO_{MV}) dargestellt. Es dient damit der Verbesserung der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Gesundheitssektors im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über den „Eselsweg“ mit einem Regelquerschnitt von 5 Metern ausreichend verkehrlich erschlossen. Die Parzelle des „Eselsweges“ (Flurstück 66/1) ist bereits im Bebauungsplan Nr. 6 von 2011 bis Höhe des Wirtschaftsweges zum Friedhof als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Abbildung 2).

Der Einmündungsbereich des „Eselsweges“ in die 3156 ist im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes und des Medizinischen Versorgungszentrum richtliniengerecht ausgebaut.

Direkt an der L 3156 in Höhe des Lebensmittelmarktes liegen die Bushaltestellen des NVV mit den Linien 426, 474, 475 und 476; damit verfügt das Plangebiet über eine gute ÖPNV-Anbindung und ist auch fußläufig über das vorhandene Gehwegenetz leicht zu erreichen.

Radverkehr / landwirtschaftlicher Verkehr

Die Nutzung der anschließenden Wirtschaftswege für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und die Zufahrt zum Friedhof sowie für den Radverkehr bleibt uneingeschränkt erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Abwasser (Mischwasserkanal), Strom, Telekommunikation ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im „Eselsweg“ sicherzustellen.

6. Umweltprüfung

6.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete / oberirdische Gewässer

Wasserschutzgebiete

Nördlich der L 3156 liegt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Schwarzenborn“ (StAnz. 1976/25 S 1146, WSG ID 634-093). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiete

Gebiete naturbedingter Risiken wie Überschwemmungsgebiete sind nicht zu berücksichtigen.

Oberirdische Gewässer

Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein Teilabschnitt des offenen Stadtgrabens (Gewässer III. Ordnung, Gewässerkennziffer 4288812). Mit den Wasserbehörden wurde abgestimmt, einen 10 Meter breiten Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 Hessisches Wassergesetz ab der mittleren Wasserlinie freizuhalten. Die wasserrechtlichen Vorschriften werden auf der Ebene der parallel zur FNP-Änderung durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Eselsweg“ berücksichtigt.

6.2 Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz:

Im BodenvIEWER wird für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die bodenfunktionale Gesamtbewertung als gering (Stufe 2) dargestellt, differenziert nach

- Standorttypisierung: Stufe 3 (mittel)
- Ertragspotenzial: 3 (mittel)
- Feldkapazität: 2 (gering)
- Nitratrückhaltevermögen: 2 (gering).

Die Bodenart wird als lehmig bis sandig beschrieben.

Die Acker- und Grünlandzahl wird mit vergleichsweise geringen 35 bis 40 angegeben.

Für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung eine pauschalierte bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG durchgeführt.

Nachsorgender Bodenschutz:

Verdachtsmomente auf Altlasten oder Altstandorte, Kampfmittel oder Grundwasserschadenfälle bestehen nach bisherigem Kenntnisstand nicht.

Hinweise oder Verdachtsmomente auf Kampfmittel sowie besondere Funktionen des Bodens für die Natur- und Kulturgeschichte / Bodendenkmäler liegen nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht vor.

6.3 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete / Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes Knüll.

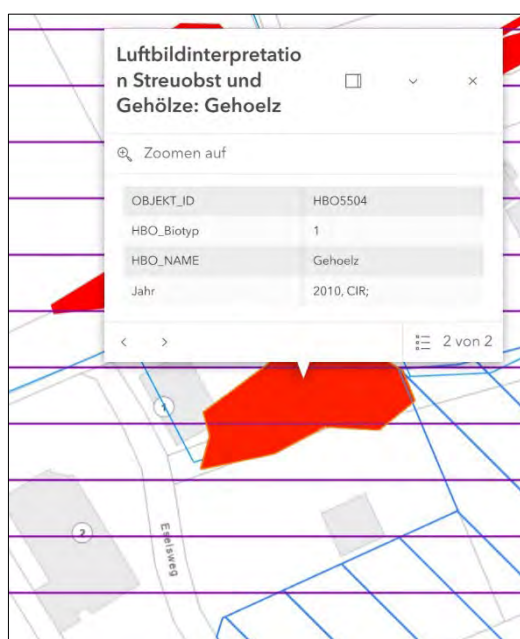


Abbildung 6
Natureg Viewer des HLNUG
(ohne Maßstab)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- Biosphärenreservate
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparke
- Naturdenkmäler
- geschützte Landschaftsbestandteile
- gesetzlich geschützte Biotope

sind von der Planung nicht betroffen.

Im Natureg Viewer des HLNUG ist der Bereich des Stadtgrabens in der Luftbildinterpretation als „Streuobst und Gehölze“ verzeichnet. Veränderungen im Bereich des Stadtgrabens mit seinem naturbelassenen Verlauf samt Uferbepflanzung sind nicht vorgesehen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung werden durch Festsetzung zur Grünordnung auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung weitgehend vermieden.

Artenschutz / Vogelschutzgebiet „Knüll“

Zur Berücksichtigung der Belange des **Artenschutzes** wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros IBW Artenschutz, Ottrau vom 20.11.2025 durchgeführt (siehe Anlage). Hierin wird empfohlen, dass die Entfernung von Gehölzen in den Wintermonaten von Oktober bis März erfolgen sollte, um gegebenenfalls brütende Vögel nicht zu stören oder zu gefährden. Bei Berücksichtigung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufgrund fehlender Arten und Lebensräume für alle relevanten Arten / Artengruppen (Reptilien / Amphibien, Fledermäuse, Haselmäuse und Insekten) ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Einschätzung weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der Erhebung im November eine Brutvogelkontrolle und die Erhebung von Insekten aufgrund der Wetterlage nicht möglich war.

Das Plangebiet liegt teilweise (Flurstück 4 mit ca. 2.200 m²) innerhalb des **Vogelschutzgebietes „Knüll“**. Zur Beurteilung und Bewertung, ob durch die geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele gegeben sind, wurde eine FFH-Vorprüfung vom Büro IBW Artenschutz, Ottrau vom 27.11.2025 erstellt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist und auf die verwiesen wird. Sofern die bereits in der genannten artenschutzrechtlichen Einschätzung getroffenen Empfehlungen berücksichtigt werden, können nach fachlicher Beurteilung Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele entscheidenden Bestandteilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6.4 Immissionsschutz / Zuordnung von Baugebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden. Eine ausschließliche oder überwiegende Wohnnutzung ist im Sondergebiet nach dessen Zweckbestimmung nicht vorgesehen.

Verkehrslärm:

Nach der Verkehrsmengenzählung 2021 von Hessen Mobil beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der L3155 zwischen Grebenhagen und Schwarzenborn (Zählstelle 50220350) insgesamt 1.434 Fahrzeuge mit einem Anteil an Schwerverkehr von 78 Fahrzeugen, entsprechend 5,5 %.

Der Bereich Medizinisches Versorgungszentrum / Einzelhandelsbetrieb liegt innerhalb der Ortslage mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Das Plangebiet liegt von der Straßenachse

der Landesstraße etwa 50 Meter entfernt „in zweiter Reihe“. Nennenswerte Lärmbelastungen des geplanten Sondergebietes durch den Straßenverkehr werden nicht erwartet.

Immissionen durch Landwirtschaft

Südlich in etwa 250 Meter Entfernung vom Plangebiet liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 150 Milchkühen und einer Biogasanlage auf einer Fläche von ca. 3,4 ha. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm oder Gerüche auf das Plangebiet erkennbar bzw. bekannt.

Bereits vorher vorhandene Wohnbebauung befindet sich im Bereich des „Lindenweges“ westlich des Betriebes in etwa 150 Meter Entfernung.

Lärm durch den Truppenübungsplatz / das Lager Schwarzenborn

Das Lager Schwarzenborn / die Knüllkaserne liegen ca. 2 Kilometer südwestlich des Plangebietes; der Truppenübungsplatz ca. 800 Meter südlich. Es kann nicht ausgeschlossen, dass es im Plangebiet temporär zu Lärmbeeinträchtigungen durch militärische Aktivitäten und Übungen (z. B. Schießlärm, Fluglärm etc.) kommen kann, die aber als zumutbar angesehen werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung sowie der Bedarf an Grund und Boden

Bezüglich der Ziele der FNP-Änderung wird auf Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Bebauungsplanänderung maximal ca. 1.240 m² für Bebauung und ebenso viel für die Befestigung der Freiflächen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sein können

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Zielformulierungen
Mensch	Baugesetzbuch	- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, - Vermeidung der Anfälligkeit / Auswirkungen gegenüber Unfällen und Katastrophen durch Unfälle und Vermeidung von Auswirkungen aufgrund von Klimaveränderungen - Bewahrung der Kultur- und Sachgüter, der erhaltenswerten Ortsteile.
	Bundesimmissionsschutzgesetz TA-Lärm TA-Luft DIN 18005	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterung, Strahlung etc.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<i>Vorsorgender Bodenschutz</i> - Langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Stoffkreisläufen - Puffer- und Filterfunktion für stoffliche Belastungen (Grundwasserschutz), - Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte, - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie Siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <i>Nachsorgender Bodenschutz</i> - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	
Wasser	Baugesetzbuch	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung / Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Wasserhaushaltsgesetz Hessisches Wassergesetz	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Klima Luft	Baugesetzbuch	- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
	Hessisches Naturschutzgesetz	- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung.
	Bundesimmissionsschutzgesetz TA-Lärm TA-Luft DIN 18005	- Vorbeugung gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter. - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen von schweren Unfällen von Betriebsbereichen und durch Zuordnung von unterschiedlich schutzwürdigen Gebieten.
	Baugesetzbuch	- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

		- Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
Tiere und Pflanzen Natur und Landschaft	Hessisches Waldgesetz	- Erhaltung und Schutz des Waldes als Lebens- und Wirtschaftsraumes des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz - Gewährleistung einer nachhaltigen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes - Förderung der Forstwirtschaft - Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der WaldbesitzerInnen
	Bundesnaturschutzgesetz Hessisches Naturschutzgesetz	- Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich wieder herzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Als einschlägige Aspekte des vorhandenen Umweltzustandes sind insbesondere der naturnahe Verlauf des Stadtgrabens inklusive seines mit Gehölzen bestandenen ausgeprägten Uferbereiches sowie die vorhandenen Einzelbäume zu nennen.

Eine erhebliche Beeinflussung des Umweltmerkmals „Stadtgraben“ ist nicht gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wirtschaftswiese, der geschotterte Parkplatz, die vorhandenen Einzelbäume und der Zustand des Stadtgrabens voraussichtlich weiter erhalten.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zur Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter in tabellarischer Form in Bezug auf die Bau- und Betriebsphase zusammengestellt und bewertet.

Tabelle 1		Bauphase			Betriebsphase		
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten		X			X	
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X			X	
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, und biologische Vielfalt werden unter Bezugnahme auf die artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros IBW Artenschutz, Ottrau vom 20.11.2025 und der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom 27.11.2025 vermieden (siehe Anlagen).

Tabelle 2		Bauphase			Betriebsphase		
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten		X			X	
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X			X	
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet „Knüll“ sind nach den artenschutzfachlichen Beträgen (Artenschutzrechtliche Einschätzung, FFH-Vorprüfung) nicht zu erwarten.

Tabelle 3		Bauphase			Betriebsphase		
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X			X	
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		X				X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Auswirkungen / Belästigungen der Nachbarschaft durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind vertretbar. Die Biogasanlage des Landwirtschaftlichen Betriebes stellt nach bisherigem Kenntnisstand keinen Betriebsbereich im Sinne der Störfallverordnung dar.

Tabelle 4		Bauphase			Betriebsphase		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Kultur- und / oder Sachgüter sind bei der Planung nicht zu berücksichtigen.

Belange des Denkmalschutzes sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Tabelle 5		Bauphase			Betriebsphase		
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind zu vernachlässigen. Es fallen im Wesentlichen nur Hausmüll und häusliche Abwässer an, die über die vorhandenen Entsorgungswege und -Einrichtungen sachgerecht beseitigt werden können.

Tabelle 6		Bauphase			Betriebsphase		
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Aspekt der Nutzung erneuerbarer Energien sowie deren sparsame und effiziente Nutzung ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu vernachlässigen und gegebenenfalls auf der Ebene der Objektplanung nach den hierfür einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Tabelle 7		Bauphase			Betriebsphase		
Darstellung von Landschaftsplänen sowie die von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwarzenborn weisen für das Plangebiet keine spezifischen landschaftsplanerischen Ziele / Maßnahmen aus.

Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Tabelle 8		Bauphase			Betriebsphase		
Erhaltung der Bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden Infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Aspekt der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist in diesem Planungsfall nicht relevant. Immissionsgrenzwerte von Rechtsverordnungen der Europäischen Union sind nicht zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen beziehen sich auf die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes wie Luft, Klima, Wasser, Fläche, Boden, Flora und Fauna. Die Herausforderung bei der Bewertung von Wechselwirkungen besteht in der Komplexität ökologischer Prozesse und der Schwierigkeit, alle potenziellen Interaktionen und deren Auswirkungen zu erfassen. Das Baugesetzbuch beschränkt die Bewertung auf Informationen, die mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen unter Berücksichtigung der konkreten Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der jeweiligen Planung abgeschätzt werden können.

Art / Umfang der möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden anhand der in der Umweltprüfung verwendeten Informationen und bereits im Umweltbericht erfolgten Bewertung der Umweltbelange in der folgenden Matrix dreistufig bewertet:

- sehr geringe oder keine
- 0 geringe
- + gegebene

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Kultur- / Sachgüter	Mensch	Land-schaft	Biolog. Vielfalt
Tiere		+	+	+	-	-	-	-	0	0	+
Pflanzen	+		+	+	0	0	0	-	0	0	+
Fläche	+	+		+	0	-	0	-	0	0	0
Boden	+	+	+		+	-	-	-	0	0	+
Wasser	-	0	0	+		-	-	-	0	0	0
Luft	-	0	-	-	-		0	-	+	-	-
Klima	-	0	0	-	-	0		-	+	-	0
Kultur- / Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-		0	-	-
Mensch	0	0	0	0	0	+	+	0		0	0
Land-schaft	0	0	0	0	0	-	-	-	0		0
Biolog. Vielfalt	+	+	0	+	0	-	0	-	0	0	

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe durch das Sondergebiet

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe werden auf der Ebene der Bebauungsplanänderung bearbeitet.

7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Stadtgebiet für das geplante Vorhaben wurden nicht untersucht. Die Gründe hierfür liegen u. a. darin, dass die Stadt die beiden Grundstücke erwerben konnte und die geplanten Nutzungen funktional denen des bereits vorhandenen Medizinischen Versorgungszentrums räumlich zuordnen und damit - wenn auch keinen zentralen - so doch einen an dieser Stelle mit guter ÖPNV-Anbindung konzentrierten Versorgungsschwerpunkt für die Bevölkerung bilden möchte. Dabei sind Synergieeffekte mit dem benachbarten Lebensmitteleinzelhandel zu erwarten.

Der Erwerb der noch unbebauten Grundstücke innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Stadt Schwarzenborn stand nicht zur Disposition.

7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

- für Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und die biologische Vielfalt
- für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete-
- für den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt
- für Kultur- und Sachgüter

ist nicht erforderlich.

7.3 Zusätzliche Angaben

Technische, bei der Umweltprüfung angewendete Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben oder fehlende Kenntnisse sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu beschreiben. Die artenschutzrechtliche Einschätzung weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der Erhebung im November eine Brutvogelkontrolle und die Erhebung von Insekten nicht möglich war.

Die Stadt Schwarzenborn wird die Einhaltung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in geeigneter Weise überwachen und sicherstellen, damit erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt mit der Durchführung der Planung vermieden werden.

Referenzliste der Quellen, die für den im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwarzenborn
- Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros IBW Artenschutz, Ottrau vom 20.11.2025
- Natura 2000 Vorprüfung des Büros IBW Artenschutz, Ottrau vom 27.11.2025
- BodenvIEWer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem Natureg
- WasservIEWer Hessen des HLNUG