



Änderung des Flächennutzungsplans II

Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach
Rheingau-Taunus-Kreis

"Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“"

Entwurf

Umweltbericht



Oktober 2025



Träger der Bauleitplanung

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,

den

Frau Angela Strabone
- Bürgermeisterin -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Oktober 2025

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 31.03.2025
Annahme Entwurf: 20.10.2025
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Einleitung	5
1.1	Ziele und Inhalte der Änderung	5
1.2	Beschreibung der Änderung	7
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB	7
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	8
2.1	Fachgesetze	8
2.2	Fachplanungen	8
2.3	Schutzgebiete, geschützte Biotope, Naturschutzflächen	9
2.4	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt	12
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten	12
3.1.1	Naturräumliche Gliederung	12
3.1.2	Relief/Geologie	12
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen durch geplante Änderungen	13
3.2.1	Schutzgut Fläche	13
3.2.2	Schutzgut Boden	13
3.2.3	Schutzgut Wasser	14
3.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
3.2.5	Schutzgut Luft, Klima, Klimawandel	15
3.2.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	15
3.2.7	Schutzgut Landschaft	15
3.2.8	Schutzgut kulturelles Erbe	16
3.3	Wechselwirkungen	16
3.4	Kumulierung von Vorhaben	16
4.	Zusammenfassung der Erheblichkeit der verbleibenden Eingriffe	17
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.2	Eingesetzte Techniken und Stoffe	17
4.2.1	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	17
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
6.	Zusätzliche Angaben	19
6.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	19
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19



7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
-----------	--	-----------

8.	Quellen	21
-----------	----------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebiets in Bad Schwalbach	5
Abbildung 2	Ausschnitt aus aktuell gültigem Flächennutzungsplan II der Stadt Bad Schwalbach	6
Abbildung 3	Änderung des Flächennutzungsplans II der Stadt Bad Schwalbach	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	17
-----------	---	----

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (hvb) verwendet (© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2025).

Anhänge

Anhang 1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
-----------------	---

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte der Änderung

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach möchte die Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums schaffen. Das neue Altenzentrum soll an die Rückseite der Bebauung der Fennebergstraße angebunden werden, so dass ein Standort innerhalb der Stadt gesichert wird.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand und umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Es handelt sich bei der Fläche um intensiv genutzte Wiese und randlich private Gärten.

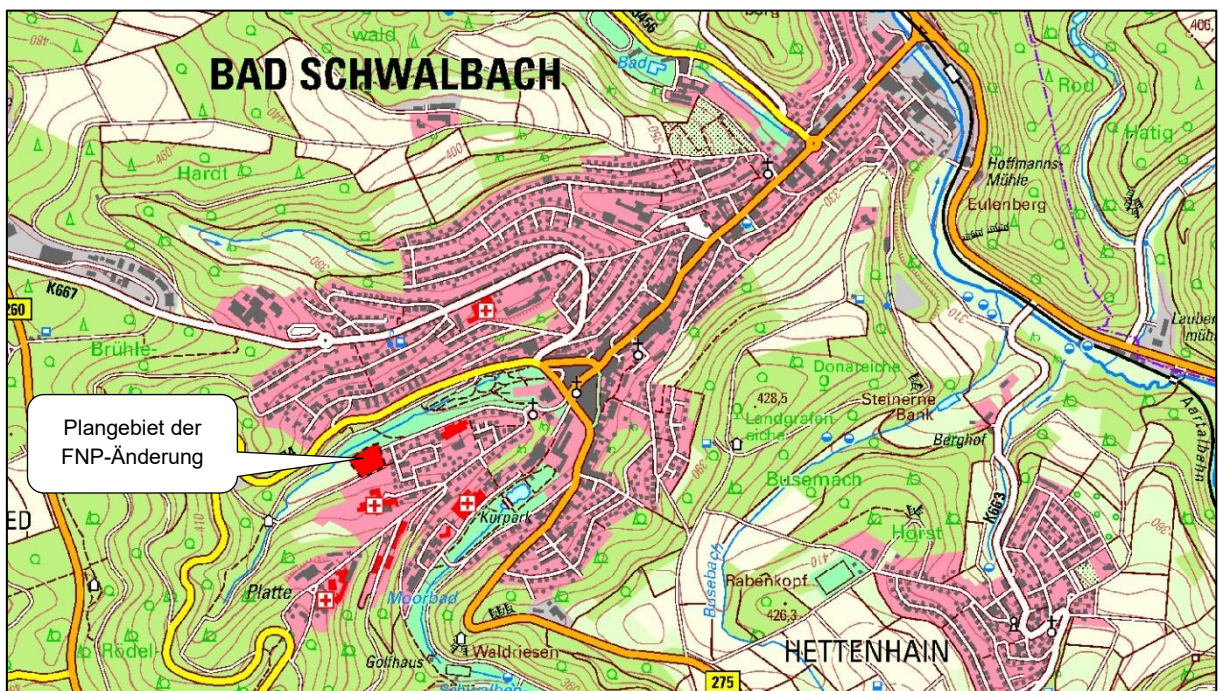


Abbildung 1 Lage des Plangebiets in Bad Schwalbach

Im aktuellen gültigen Flächennutzungsplan der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach ist der nördliche Teil des Änderungsbereichs als „private Grünfläche“ dargestellt, der südliche Teil ist als „Fläche für die Landwirtschaft: überwiegende Grünlandnutzung“ dargestellt. Zusätzlich sind „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiete mit Angabe der Schutzzone“ auf der privaten Grünfläche festgesetzt.

Die Änderung sieht die Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vor. Die wasserrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

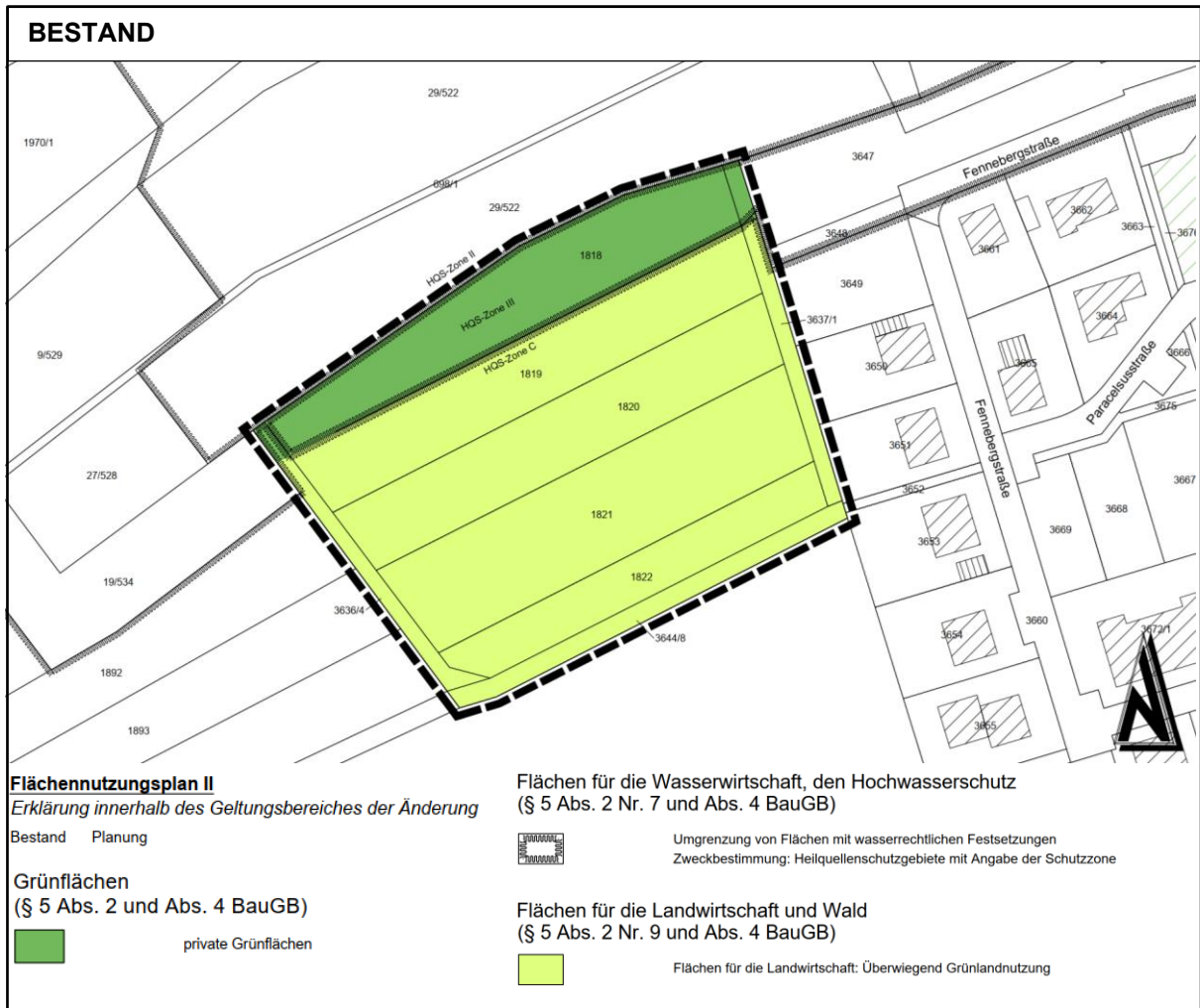
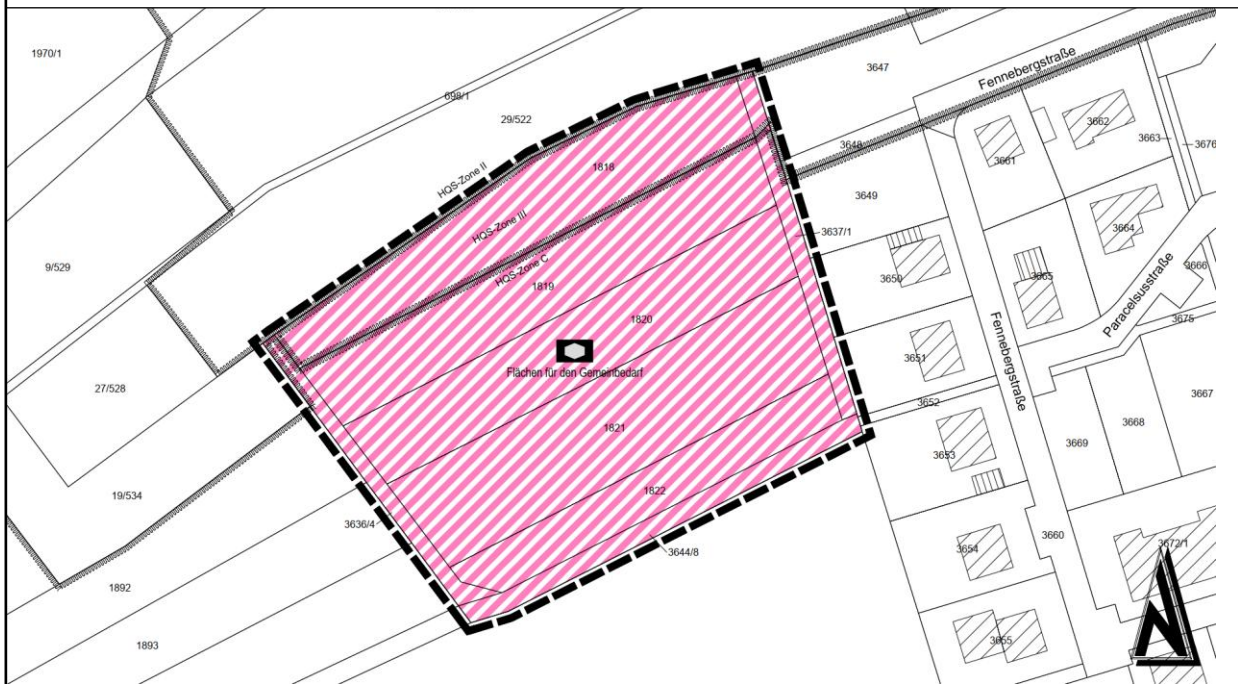


Abbildung 2 Ausschnitt aus aktuell gültigem Flächennutzungsplan II der Stadt Bad Schwalbach

ÄNDERUNG des Flächennutzungsplanes II, Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“



Änderung des Flächennutzungsplanes II, Gemeinbedarfsgebiet "Auf der Hub"

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiete mit Angabe der Schutzzone

Abbildung 3 Änderung des Flächennutzungsplans II der Stadt Bad Schwalbach

1.2 Beschreibung der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen. Die Festsetzungen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz bleiben erhalten.

Diese Änderung ist notwendig, um im Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan heraus ein Seniorenzentrum entwickeln zu können.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Stadt legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.



2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubringen, wird nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die darin ermittelten und bewerteten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2017. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als allgemeine Zielsetzungen sind nach § 1 Abs. 1 BNatSchG Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; [...].

Diese Ziele werden durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beachtet.

2.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan Hessen 3. Änderung (2000)

In der Karte "Zentrale Orte und Strukturräume" des Landesentwicklungsplans Hessen (2000), 3. Änderung, ist Bad Schwalbach als "L I MZ Plus im ländlichen Raum" dargestellt. Die Stadt liegt zudem im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV).

Die Stadt liegt im forstlichem Vorzugsraum, weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet für "Landwirtschaft", "Regionaler Grünzug" sowie als Vorbehaltsgebiet für "Grundwasserschutz" und "Besondere Klimafunktionen" dargestellt. Östlich und südlich angrenzend befindet sich das bestehende Vorranggebiet "Siedlung".

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans II wird dargelegt, dass u.a. aufgrund der geringen Flächengröße eine Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele nicht zu erwarten ist.



2.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope, Naturschutzflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete bekannt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt etwa 3,2 km nördlich und ist die "Aartalhänge zwischen Burg Hohenstein und Lindschied" (5814-303).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ebenfalls im Norden in etwa 2,7 km Entfernung und ist die "Burgberg und Weiherwiesen von Adolfseck" (1439013).

Der Geltungsbereich ist ebenfalls Teil des Naturparks Rhein-Taunus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich jedoch, aufgrund der Entfernung, nicht negativ auf das FFH-Gebiet sowie das Naturschutzgebiet und den Naturpark auswirken.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG Hessen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG Hessen.

Östlich angrenzend befinden sich die geschützte „Linden-Allee im Kurpark von Bad Schwalbach“, westlich befinden sich die geschützten „Feuchtbrachen und Hochstaudenfluren westlich des Kurparks Bad Schwalbach“.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der strukturreiche Kurpark. Im Kurpark fließt der Mittelgebirgsbach „Bach westlich des Kurparks Bad Schwalbach“.

Diese Biotope liegen nicht innerhalb des Plangebiets, grenzen aber unmittelbar an. Sie sind daher bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Die Flächennutzungsplanänderung selbst hat keine Auswirkungen auf die Biotope.

Naturschutz-Flächenpool

Im Plangebiet sind gemäß dem HLNUG Natureg Viewer keine Ökokonto-, Kompensationsflächen oder Förderflächen aus Ersatzgeld.



2.4 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Am 31.03.2025 wurde der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet. Danach erfolgte vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dabei hatten sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über den Vorentwurf der Änderung zu informieren und konnten entsprechende Anregungen und Hinweise vortragen.

Zu Umweltbelangen sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Kreisausschuss Limburg-Weilburg

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche in einem Vorranggebiet Landwirtschaft wird kritisch gesehen. Kompensationsmaßnahmen sollen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden.

Kreisausschuss Rheingau Taunus Kreis: naturschutzrechtliche Stellungnahme

Es wird auf die angrenzenden geschützten Biotope hingewiesen. Des Weiteren werden Vorschläge für die Erschließung gemacht, um eine Zerschneidung des regionalen Grünzugs zu vermeiden. Eine Ortsrandeingrünung wird empfohlen.

Kreisausschuss Rheingau Taunus Kreis: wasserschutzrechtliche Stellungnahme

Es wird auf die quantitative Zone B des Heilquellenschutzgebiet und die Gefährdung des besonders zu schützenden Grundwassers der Heilquelle „Neubrunnen“ hingewiesen.

Regierungspräsidiums Darmstadt

Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser:

Es wird auf das Heilquellenschutzgebiet und die entsprechende Schutzverordnung hingewiesen.

Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen.

Dezernat IV/Wi 53.1 - Naturschutz:

Gesetzlich geschützte Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisverband Rheingau-Taunus

Es wird Stellung zur Klimakrise und Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen genommen und eine Entsiegelung angeregt. Des Weiteren wird eine faunistische Untersuchung empfohlen und auf die Wiederherstellung natürlicher Lebensräume hingewiesen. Es werden Fragen zu erforderlichen Kompensationsmaß vorgebracht. Auch wird auf die angrenzende Linden-Alle, den Abstand zum Röthelbach und



das Heilquellenschutzgebiet hingewiesen. Es wird ein Gewässergutachten gefordert und Anregungen zur Lage gegeben. Die Alternativen-Prüfung wird als nicht ausreichend angesehen.



3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Durch die EU-Umwelthaftungsrichtlinie und das daraus abgeleitete Umweltschadensgesetz soll auf der Grundlage des Verursacherprinzips ein Ordnungsrahmen für die Umwelthaftung auch bezüglich der Biodiversität (Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna) geschaffen werden. Der vorliegende Umweltbericht ist - i. V. m. der darin enthaltenen Abarbeitung der Eingriffsregelung - damit für die Rechtssicherheit der Planung von zentraler Bedeutung.

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

3.1.1 Naturräumliche Gliederung

Zur räumlich ökologischen Einordnung von Bereichen in einem großräumigeren Zusammenhang werden "naturräumliche Einheiten" (Naturräume) als Ordnungskategorien definiert.

Naturräumliche Einheiten sind Abschnitte der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Boden, Relief, Klima, Vegetation usw. ergibt.

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Karte der Naturräumlichen Gliederung Hessen in der Naturräumlichen Haupteinheit „Taunus“ (D41) und darin im „Westlichen Hintertaunus“.

Er ist westlich des Hauptkamms des Taunus gelegen und wird teilweise durch die Untereinheit Katzenelnbogener Hochfläche (304.9) und den Mittelrheintaunus (304.6) geprägt. Große Teile des Westlichen Hintertaunus liegen in Rheinland-Pfalz und sind Teil des Naturparks Nassau.

3.1.2 Relief/Geologie

Das Plangebiet liegt auf 339 m ü. NN bis 350 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab.

Geologisch liegt Bad Schwalbach in der Formation „Hunsrückschiefer“, die petrographisch dem Tonschiefer/Bänderschiefer zuzuordnen ist.



3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen durch geplante Änderungen

3.2.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,73 ha.

Es handelt sich um Grünlandfläche und private Gärten.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung des Plangebietes mit einem Zentrum für Senioren geht die bisher unversiegelte Fläche verloren.

3.2.2 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll daher gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam umgegangen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß dem wms-server des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen vor (Pseudogley-Parabraunerden). Es handelt sich um Böden aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein (Paläozoikum, Präperm). Bodenart ist sandiger Lehm (SL).

Gemäß der Standorttypisierung handelt es sich um Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt. Das Ertragspotenzial ist als hoch bewertet.

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altablagerung bekannt.

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Die Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Bodens wird in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m³) Luft angegeben. Die Messwerte wurden in einem Meter Tiefe ermittelt. Hohe Uran- oder Radiumgehalte des Gesteins führen zu hohen Radonkonzentrationen. Zudem können die Bodenfeuchte und die Gaspermeabilität die Radonkonzentration auf unterschiedliche Weise beeinflussen. Die Radonkonzentration im Boden beträgt im Plangebiet gemäß dem Geoportal des Bundesamts für Strahlenschutz 100 kBq/m³.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Überbauung kommt es zu Bodenabtrag, Umlagerungen, Verdichtung sowie großer Bodenneuversiegelung. Negative Auswirkungen sind eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Trennung von der Atmosphäre infolge von Neuversiegelung/Neubebauung. Durch die Flächenversiegelung geht belebter Boden auf Dauer verloren.



3.2.3 Schutzgut Wasser

Gewässer bzw. der Boden-/Grundwasserhaushalt sind Bestandteile des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Gewässer. Nördlich im Kurpark fließt der Röthelbach.

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets „HQS Bad Schwalbach“ (WSG-ID 439-180). Der nördliche Bereich ist außerdem Teil der quantitativen Schutzzone B sowie der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets.

Bei der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiete mit Angabe der Schutzzone“ beibehalten. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist sicherzustellen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Infolge der Neuversiegelung ergeben sich durch die Minimierung der Grundwasserneubildungsrate, Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses und Erhöhung der Gefahr von Starkregenereignissen negative Auswirkungen auf die Wasserpotenziale.

Es soll versucht werden, möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser vor Ort zurückzuhalten.

3.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des BNatSchG sowie der Europäischen FFH (Fauna-Flora-Habitat)-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie sind wildlebende Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Das Änderungsgebiet ist durch die Nutzung als Wiesenfläche sowie die Kleingartennutzung gekennzeichnet. Gehölze sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, angrenzend befinden sich Baumstrukturen des Kurparks und der südlich gelegenen Montanus-Klinik.

Faunistische Kartierungen fanden nicht statt. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Rand des Siedlungsgebietes ist überwiegend von ubiquitären Arten auszugehen.

Umweltauswirkungen

Mit der zusätzlichen Bebauung kommt es zu Neuversiegelung und damit zu einer Zerstörung von Freiflächen. Für die Tiere und Pflanzen bedeutet das den Verlust von Lebensraum.



3.2.5 Schutzgut Luft, Klima, Klimawandel

Das Schutzgut Luft ist eine bedeutende Grundlage des Lebens. Neben der menschlichen Gesundheit werden Schutzgüter, wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter, von der Luftqualität beeinflusst.

Wie im Westen Deutschlands üblich, hat Bad Schwalbach atlantisches Klima mit warmen Sommern und milden Wintern. Im Sommerhalbjahr fällt (durch Gewitter) etwas mehr Regen als im Winterhalbjahr (mehr Landregen). Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,5 °C. Pro Jahr fallen ca. 550 mm bis 600 mm Niederschlag.

Umweltauswirkungen

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung werden die geländeklimatischen Funktionen des Gebietes beeinträchtigt. Es kommt zum Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche, zur Erhöhung der CO₂-Emissionen durch die neuen Gebäude und den zusätzlichen Verkehr sowie zu Temperaturerhöhung im Sommer durch zusätzliche Versiegelung.

3.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.

Der aktuelle Zustand des Geltungsbereichs weist eine geringe Relevanz für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit auf. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsbebauung an.

Die Umsetzung des Seniorenzentrums und damit die Bereitstellung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen wird die Wohnqualität in Bad Schwalbach deutlich verbessern.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung vergrößert sich das Siedlungsgebiet geringfügig. Es wird neuer Wohn-/Lebensraum geschaffen.

Für die zukünftigen Bewohner des Seniorenzentrums trägt der angrenzende Kurpark zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

3.2.7 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit mitprägen.

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzende Siedlungsbebauung sowie den nördlich gelegenen Kurpark charakterisiert.



Umweltauswirkungen

Da sich das Vorhaben an die bereits bestehende Bebauung anschließt und mit der Montanus-Klinik bereits ein großer Gebäudekomplex in diesem Bereich existiert, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds eher gering.

3.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Grabungsschutzgebiete sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

Der nördlich angrenzende Kurpark ist als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchGI in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird sich jedoch nicht negativ auf den Kurpark auswirken. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, die Strukturen des nördlich gelegenen Kurparks nicht zu beeinträchtigen.

Umweltauswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind nicht unmittelbar betroffen.

3.3 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Lebensraumeigenschaften der Böden zählen. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird.

3.4 Kumulierung von Vorhaben

Es sind keine sich kumulierenden Vorhaben bekannt.



4. Zusammenfassung der Erheblichkeit der verbleibenden Eingriffe

Mit der Planung sind die in Kapitel 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu erwarten. Eine Zusammenfassung ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	Flächenverlust durch Neuversiegelung	°°
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Verdichtung	°°
Wasser	Minimierung der Grundwasserneubildungsrate; Anstieg des oberirdischen Wasserabflusses Erhöhung der Gefahr von Starkregenereignissen	°°
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Inanspruchnahme von Lebensräumen	°°
Mensch/menschliche Gesundheit	Erweiterung der Siedlung	°
Klima/Luft	Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche	°°
Landschaft	Veränderung der Landschaft durch zusätzliche Bebauung	°
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt	-
Wechselwirkungen	Versiegelung von Boden - Verlust der Bodenfunktionen - Verlust der Funktionen des Wasser- und Klimahaushaltes - Verlust von Lebensraum	°°

°°° sehr erheblich/ °° erheblich/ ° weniger erheblich/ - nicht erheblich

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das bestehende Kreisaltenzentrum kann an seinem jetzigen Standort langfristig nicht weitergeführt werden, eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht abbildbar. Ohne den Neubau im Änderungsgebiet des FNP ist ein Erhalt eines Seniorenzentrums innerhalb des Stadtgebiets nicht möglich.

Ohne die Bebauung würde die Fläche vermutlich weiterhin als Wiese und Garten genutzt werden. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Boden sowie zu Verlust von Lebensraum.

4.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Alle im Zuge der Bebauung eingesetzten Techniken und Stoffe haben dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.

4.2.1 Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Betriebe bekannt, die der Störfallverordnung/Seveso III-Richtlinie unterliegen.



5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auch die Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG und damit die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich vorgesehen, da der Flächennutzungsplan keine baulichen Tätigkeiten zulässt und daher keine direkten Beeinträchtigungen hierdurch entstehen. Es wird hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung auf die nachgelagerte Ebene der Bebauungsplanung verwiesen.

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne des Vermeidungsgebotes ist zunächst grundsätzlich die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort zu prüfen.

Standortalternativen

Als Grundlage für die Ermittlung eines geeigneten Standortes für das Seniorenzentrum wurden Alternativflächen im innerstädtischen Bereich geprüft. Untersucht wurden:

- Stadthalle (Bestandsgebäude)
- unbebauter Bereich Weinharra
- unbebauter Bereich entlang der Pestalozzistraße hinter dem Rathaus
- leerstehende Immobilien

Die Alternativflächen haben sich als allerdings als nicht geeignet herausgestellt (detaillierte Beschreibung der Alternativenprüfung siehe Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans II, Kapitel 3). Daher wurde das aktuelle Plangebiet als zukünftiger Standort des Seniorenzentrum gewählt.

Ausführungsalternativen am gleichen Ort

Gemäß BNatSchG sind im Zuge des Vermeidungsgebotes Ausführungsalternativen am gleichen Ort zu prüfen. Ökologisch hochwertige Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Bebauungsplan ist so zu entwickeln, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitestgehend minimiert werden.



6. Zusätzliche Angaben

6.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei den verwendeten technischen Verfahren und bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen unmittelbar keine Eingriffe.

Die durch den folgenden Bebauungsplan postulierten Eingriffe in Natur und Landschaft, unvorhergesehene - insbesondere - negative Entwicklungen (nach § 4c BauGB), die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen des Plangebietes werden durch die Gemeinde (nach § 4c BauGB) in intensiver Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert.



7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach möchte angrenzend an die bestehende Bebauung der Fennebergstraße ein neues Seniorenzentrum realisieren. Im Flächennutzungsplan II der Stadt Bad Schwalbach soll daher die bestehende Darstellung von Landwirtschaftsfläche und privater Grünfläche in Flächen für Gemeinbedarf geändert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand, die Fläche beträgt 0,73 ha.

Die aktuelle Nutzung der Flächen (**Basisszenario**) erfasst den Umweltzustand der Geltungsbereiche, ohne dass eine Planung vorgenommen worden ist. Es handelt sich beim Geltungsbereich um intensiv genutzte Wiese und randlich private Gärten.

Bei dieser Annahme handelt es sich um die Entwicklung des Umweltzustandes bei einer "Nichtdurchführung" der Planung (**Nullvariante**). Ohne die Bebauung würde die Fläche weiterhin als Privatgarten und Grünland genutzt werden. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Boden sowie zu Verlust von Lebensraum. Ohne die Änderungsplanung ist ein Erhalt eines Seniorenzentrums innerhalb des Stadtgebiets aber nicht möglich.

Die Entwicklung des Umweltzustandes (**Prognose**) bezieht sich darauf, wie sich der Geltungsbereich bei Durchführung der Planung entwickelt. Hierbei werden insbesondere die Schutzgüter (Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Luft/Klima, Landschaft und Kultur) im Bereich der Umwelt betrachtet.

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelung und damit zum Verlust von bisher unversiegelter Fläche. Der Boden- und Wasserhaushalt erfährt damit einen Funktionsverlust.

Für Tiere und Pflanzen führt die Planung zum Verlust von Lebensraum. Ökologisch wertvolle Biotope sind nicht betroffen, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft ist baubedingt mit zusätzlichen Emissionen und Lärmbelastungen sowie mit dem dauerhaften Verlust von kleinklimatischer Ausgleichsfläche zu rechnen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist neben der Vergrößerung des Siedlungsgebietes die Schaffung von neuem Lebensraum zu nennen. Das Landschaftsbild wird nur gering verändert, da im Umfeld bereits - komplexe - Bebauung vorhanden ist.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich festgelegt, da der Flächennutzungsplan lediglich eine vorbereitende Planung darstellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie das Maßnahmenkonzept erfolgt im Bebauungsplan.

Anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, geeignete Alternativstandorte konnten im Stadtgebiet aber nicht gefunden werden.



8. Quellen

- BAUGESETZBUCH/BAUGB (2023): "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG/BARTSCHV (2013): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (2007) vom 16.02.2005 BGBl. S. 258 (896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ/BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ/BNATSCHG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- EU-PARLAMENT UND RAT DER EUROPÄISCHEN UNION (2004): Umwelthaftungsrichtlinie zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden.
- GEOPORTAL HESSEN (2025): Kartenviewer.
- HLNUG (2025): Natureg Viewer.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG (2017): 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2011): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Darmstadt.
- UMWELTSCHADENGESETZ/USCHADG (2021): Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346), das durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.
- WASSERHAUSHALTSGESETZ/WHG (2023): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.



Aufgestellt:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Kaiserslautern
Albert-Schweizer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern, im Oktober 2025

Dipl.-Geogr. T. Lür