

Öffentliche Bekanntmachung

Flächennutzungsplan, Änderung des Flächennutzungsplanes II Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" in der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach

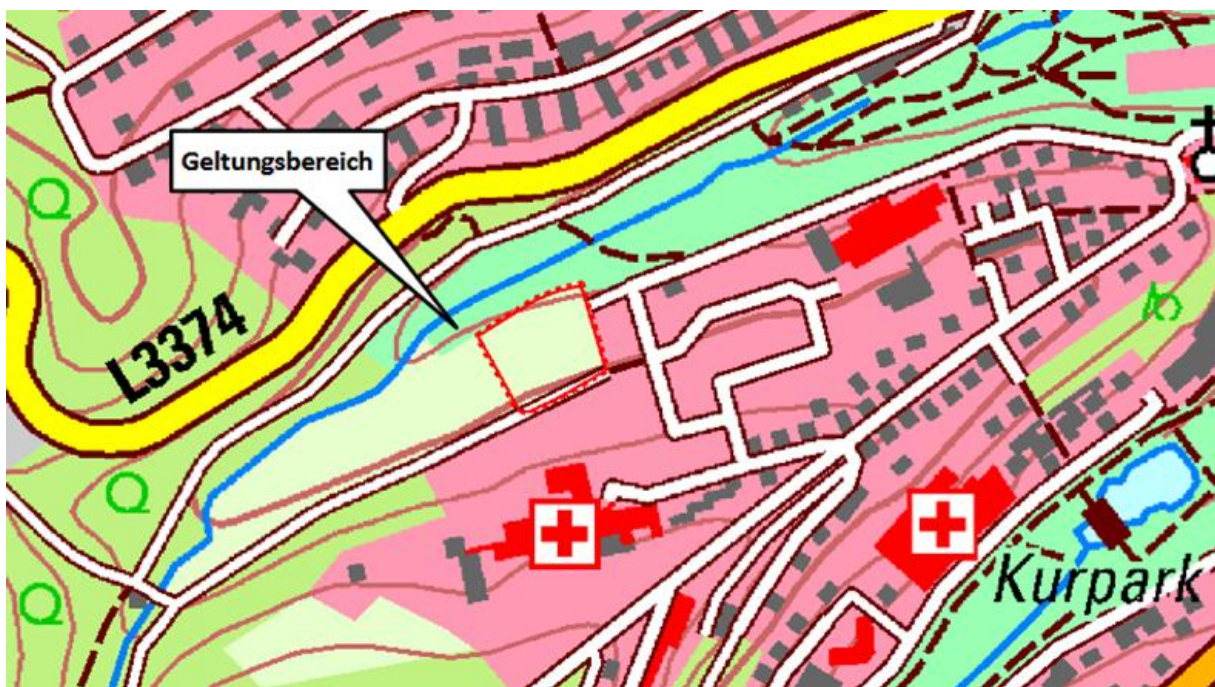
Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach in öffentlicher Sitzung am 20.10.2025 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes II Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" in der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach angenommen und die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 (Behördenbeteiligung) BauGB beschlossen hat.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes II der Stadt Bad Schwalbach für das Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" sind betroffen:

Flur 47, Flurstücke 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, und die Wegeparzellen 3637/1, 3636/4 und 3644/8

Der räumliche Geltungsbereich des betroffenen Plangebietes ist durch eine unterbrochene Linie in den folgenden Karten- und Planausschnitten dargestellt und diesen zu entnehmen.



Geltungsbereich, unmaßstäblich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes II Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" in der Kreis- und Kurstadt wird folgendes Ziel verfolgt:

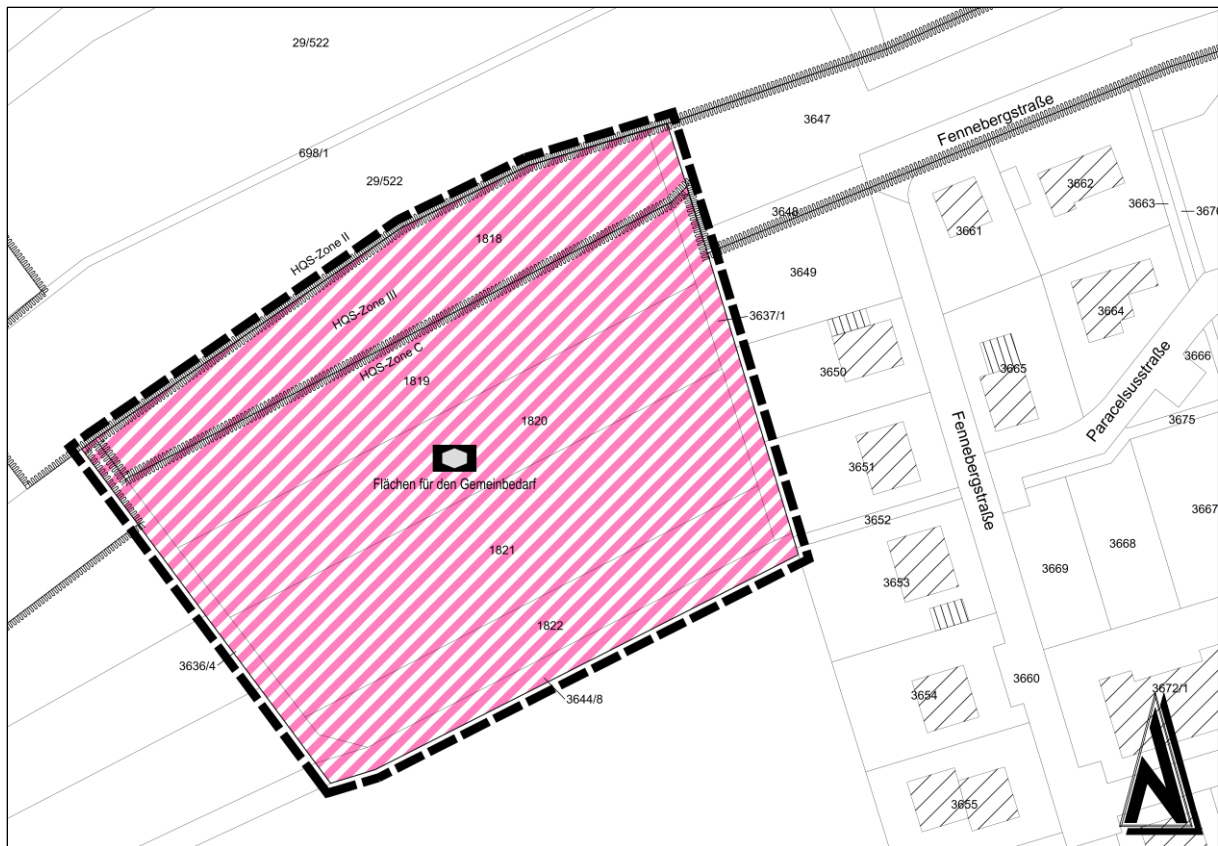
Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand von Bad Schwalbach und umfasst eine Fläche von rund 0,73 Hektar. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Seniorenzentrums, das Platz für mindestens 80 Bewohner sowie alle erforderlichen

Nebenräume für eine vollstationäre Pflege bietet. Um eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, beabsichtigt die Kreis- und Kurstadt, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich entsprechend zu ändern und somit die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Juni 2004 weist die betreffende Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche sowie das an den Kurpark angrenzende Grundstück als „Kleingarten“ aus. Zudem liegt das Gebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebiets „HQS III“ und der „HQS-Zone C“. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, damit der Bebauungsplan aus ihm entwickelt werden kann.



Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004)



Änderung des Flächennutzungsplans II

Folgende Umweltinformationen sind in den Planunterlagen enthalten:

Umweltbericht mit umweltbezogenen Themen

- Fläche (Flächeninanspruchnahme)
- Boden (Bodenfunktionen, Bodenversiegelung)
- Wasser (Heilquellenschutzgebiete)
- Mensch (Naherholung, Daseinsvorsorge)
- Tiere und Pflanzen (Habitate, geschützte Biotope, Naturschutzflächen)
- Klima/Luft (Klimafunktionen)
- Landschaft (Landschaftsbild)
- Kulturelles Erbe (Denkmalschutz)

Folgende Umweltinformationen wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgegeben:

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt: Es wird auf das Heilquellenschutzgebiet und die entsprechende Schutzverordnung hingewiesen.

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.

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

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplanentwurf erfolgt in der Zeit vom

06.10.2026 bis einschließlich 05.11.2026

bei der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach, Zimmer 408. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung informieren und zur Planung äußern.

Der Planentwurf sowie die weiteren Unterlagen können beim Bauamt im Zimmer 408 während der Dienststunden

Montag bis Freitag zwischen 08:30 und 13:00 Uhr sowie
Dienstag zwischen 14:00 und 16:00 Uhr

eingesehen werden.

Ergänzend hierzu können die Unterlagen (Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Zeit vom 06.10.2026 bis einschließlich 05.11.2026 unter folgender Internetadresse

<https://www.bad-schwalbach.de/buergerservice-rathaus/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen/bauen-planen/>

eingesehen werden.

Auch stehen die Unterlagen unter dem Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie per E-Mail (katrin.boller@bad-schwalbach.de) eingereicht oder mündlich zur Niederschrift beim Bauamt der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.
- eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).
- Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen werden durch den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Gleichzeitig mit der Offenlage erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a BauGB die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.10.2026 bis einschließlich 05.11.2026.

Stadt Bad Schwalbach, den 28.09.2026

gez. Angela Strabone
Bürgermeisterin