

**Änderung des Flächennutzungsplans II
Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach
Rheingau-Taunus-Kreis**

**Prüfung der eingegangenen 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**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Oktober 2025

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (Rheingau-Taunus-Kreis) plant die Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines städtischen Seniorenzentrums zu schaffen, da das bestehende Kreisaltenzentrum aufgegeben werden soll. Die hohen Sanierungskosten und bestehende Beschlüsse des Kreistages führen dazu, dass der aktuelle Standort im Bereich Emser Straße / Ecke Reitallee nicht weitergeführt wird. Der Erhalt eines Seniorenzentrums innerhalb des Stadtgebiets ist für die Bürgerinnen und Bürger von Bad Schwalbach von größter Bedeutung. Daher möchte die Stadt Bad Schwalbach den Standort innerhalb der Stadt sichern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan zu ändern. Der Vorentwurf wurde am 31.03.2025 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.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Am DFS Campus 10 63225 Langen	23.05.2025	Keine
2.	Forstamt Bad Schwalbach Gartenfeldstraße 32 65307 Bad Schwalbach	23.05.2025	Keine
3.	Polizeipräsidium Westhessen Abteilung Einsatz Konrad-Adenauer-Ring 51 65187 Wiesbaden	23.05.2025	Hinweise
4.	Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	26.05.2025	Keine
5.	Gemeinde Heidenrod Rathausstraße 9 65321 Heidenrod	26.05.2025	Keine
6.	Stadt Taunusstein Aarstraße 150 65232 Taunusstein	27.05.2025	Keine
7.	Rettet den Taunuskamm e. V. Eichenweg 4 65527 Niedernhausen	27.05.2025	Keine
8.	Deutscher Wetterdienst Frankfurter Str. 135 63067 Offenbach am Main	06.06.2025	Keine
9.	Landkreis Limburg-Weilburg Kreisausschuss Schiede 43 65549 Limburg	02.06.2025	Hinweise und Anregungen

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
10.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Dostojewskistraße 4-6 65187 Wiesbaden	13.06.2025	Keine
11.	Landesamtes für Denkmalpflege Hessen hessenARCHÄOLOGIE Schloss Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden	18.06.2025	Keine
12.	Rheingau Taunus Kreis Kreisausschuss Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach	25.06.2025	Hinweise und Anregungen
13.	Regierungspräsidium Darmstadt Wilheminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	26.06.2025	Hinweise
14.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisverband Rheingau-Taunus Am Sonnenhang 3 65321 Heidenrod	27.06.2025	Hinweise und Anregungen
15.	Stadtwerke Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach	30.06.2025	Hinweise und Anregungen

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Die Originalstellungnahmen können bei der Stadtverwaltung Bad Schwalbach eingesehen werden.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweise

2.1 Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen den 23.05.2025

Sachbericht:

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.2 Stellungnahme des Forstamt Bad Schwalbach, Bad Schwalbach den 23.05.2025

Sachbericht:

im Rahmen der o. a. FNP Änderung "In der Hub" der Stadt Bad Schwalbach sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen. Eine Beteiligung der unteren Forstbehörde ist somit nicht nötig.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.3 Stellungnahme des Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz, Wiesbaden den 23.05.2025

Sachbericht:

Einschätzung hinsichtlich städtebaulicher Kriminalprävention

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatmöglichkeiten generieren sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden.

Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten und Gemeinden begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gestaltung Außenbereiche mit Begrünung

An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen.

Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Angestellten gerade in den frühen Abendstunden gesteigert.

Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten Parkplätze und

Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden.

Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte auch unter eventuell vorhandenem Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.

Aus energetischen Gründen und um eine potenzielle Irritation der Fauna im Planungsbereich möglichst gering zu halten, kann hier eine sog. „intelligente Beleuchtung“ installiert werden, die grundsätzlich gedimmt leuchtet und nur bei vorhandenem Personen- und Fahrzeugverkehr heller wird.

Fahrzeugparkflächen

Mögliche Parkplätze sollten als potentieller „Angstraum“ offen mit freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet, hell ausgeleuchtet und dunkle, schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden.

Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren.

Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

Gestaltung von Gebäuden

Die Gebäude im Planungsbereich sind in den vorliegenden Unterlagen nicht näher bezeichnet, somit erfolgt eine beispielhafte Aufzählung baulicher Empfehlungen. Diese können jedoch beim Vorliegen entsprechender Baupläne gerne individuell auf das jeweilige Gebäude zugeschnitten werden. Grundsätzlich können vorab für das geplante Seniorenwohnheim folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Keller- und Nebengebäuden
- Errichtung einer mechanischen Zugangskontrolle für die jeweilige Belegschaft
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken sein.
- Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung bei schlecht einsehbaren Zugängen.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Ausreichend lange Zeitintervalle der jeweiligen Beleuchtung sowie gut beleuchtete Lichtschalter.
- Farbleitsystem zur besseren Orientierung innerhalb der Gebäude
- Ausreichend Hinweisschilder und Beschilderung der jeweiligen Gebäudeteile
- Heller Farbanstrich.
- zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)

Kellergeschoß / Lagerräume

- Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten.

- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern
- Bei Beleuchtung sowie Schaltern auf Vandalismus resistente Materialien achten

Empfehlungen

Die nachfolgenden sicherungstechnischen Empfehlungen orientieren sich an dem neusten Stand der Technik und beziehen sich ausschließlich auf geprüfte und zertifizierte Elemente. Sicherungsmaßnahmen sind für jedes Objekt individuell aufeinander abzustimmen und nur in ihrer Gesamtheit im Sinne der Sicherheit sinnvoll und wirksam. Ein schlüssiges Sicherungskonzept beinhaltet, abgestimmt auf die jeweilige Lage und Nutzung, eine Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Voraussetzungen und geografischen Gegebenheiten.

Wohneinheiten

Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 für Bauteile, die direkt ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden können und RC 2 N für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff erwartet wird und eine Aufstiegshilfe erforderlich ist, sprich keine Standfläche vorhanden ist, entsprechend der DIN 1627-30.

Dies sollte bei den Wohnungstüren und den vorhandenen Fenstern der jeweiligen Wohneinheiten in Betracht gezogen werden.

Gewerbe/ Schulungs- und Therapieräume

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen, Fenstern und Rollläden im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.

Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen.

Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau)

Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein

Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627 eine sehr gute

Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keine Schwachpunkte gibt. Als Grundempfehlung im Gewerbebereich gelten mindestens die

Widerstandsklassen RC 3 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2 (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstiegshilfe erforderlich – keine Standfläche für den Täter).

Hinweis zu Fluchttüren

Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein.

Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außenliegenden Bänder, als Einsatzkriterium mit einbezogen werden.

Bei Türen mit Panikfunktion ist eine spezielle, geprüfte und zertifizierte Panikverglasung, grundsätzlich mit Polycarbonateinlage, notwendig.

Fenster

Im sogenannten Handbereich (bis drei Meter über Erdniveau) bzw. mit einer davor befindlichen oder unmittelbar angrenzenden Standfläche (auch in hoher gelegenen Geschossen) sollen Fenster als geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Elemente nach DIN EN 1627- 1630 in der Widerstandsklasse RC 2 ausgeführt werden und eine Verglasung nach DIN EN 356 in der Widerstandsklasse P 5 A aufweisen.

Außerdem soll an den Fensterflügeln jeweils ein abschließbarer Fenstergriff angebracht sein, welcher mindestens über 200 Nm Drehmoment gegen Überdrehen verfügt oder beim Überdrehen abschert und weiterhin das Fenstergetriebe blockiert.

Dachluken

Unterhalb der Dachluken sollen geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Gitter in der Widerstandsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627-30 verbaut werden.

Einblickschutz

Fenster von sicherheitsrelevanten Räumen, z. B. Büro mit Tresor oder Aufenthaltsräume für Personal, in die ein Einblick von außen möglich ist, sollten mit einem Einblickschutz versehen werden. Dieser Einblickschutz sollte so ausgeführt sein, dass bei konsequenter Nutzung zu allen Zeiten (Tag/Nacht) ein Einsehen in die Räumlichkeiten nicht möglich ist. Dies kann durch Anbringen von Jalousien oder spezielle Folierung der Fensterscheiben erfolgen.

Tresor / Wertgelasse

Für die sichere Aufbewahrung der Tageseinnahmen/ Wertgegenständen wird ein Tresor nach der DIN 1143-1 mit einer entsprechenden Verankerung im festen, dafür geeigneten Mauerwerk empfohlen. Die erforderliche Sicherheitsklasse ist mit dem jeweiligen Versicherer abzusprechen.

Wände und Öffnungen

Wände sollen überprüft werden, ob sie mindestens den Anforderungen nach DIN EN 1627-30, zugeordnet der Widerstandsklasse der Fensterelemente bzw. der Türelemente, entsprechen

Glatte Fassaden erschweren außerdem den Einstieg auf die Dachfläche.

Regenwasserfallrohre sind unter Putz zu verlegen, zu verblenden oder mittels Fallrohrsicherung gegen eine Benutzung als Aufstiegshilfe zu sichern.

Einbruchmeldeanlage (EMA)

Zusätzlich wird empfohlen, in die gewerblichen Objekte eine Einbruchmeldeanlage mit Anschluss an eine Sicherheitszentrale einzubauen.

Die einzubauende Anlage soll mindestens der Klasse B nach dem bundeseinheitlichen Pflichtenkatalog für Errichterunternehmen von Überfall- und Einbruchmeldeanlagen der Polizei entsprechen.

Die verwendeten Bewegungsmelder sollen hierbei jedoch der Klasse C entsprechen, da diese über eine erhöhte Auslöseempfindlichkeit verfügen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Erfassungsbereiche der Bewegungsmelder nicht durch aufgestellte Regale reduziert werden.

Es ist zu empfehlen, für die Einbruchmeldeanlage mehrere voneinander unabhängige Sicherungsbereiche vorzusehen. Die Aufteilung der Sicherungsbereiche soll auf der Grundlage der Nutzerbedürfnisse erfolgen.

Die Einbruchmeldeanlage soll nach dem Überwachungsprinzip der fallen- und schwerpunktmäßigen Überwachung aufgebaut werden. Die Türen und Fenster können hierfür schon vom Hersteller bei der Fertigung mit den entsprechenden Komponenten der Einbruchmeldeanlage, u. a. Öffnungs-, Verschluss- und Durchbruchüberwachung, ausgestattet werden.

Bei der Ausschreibung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollen folgende Punkte berücksichtigt und in den baulichen Vorgaben festgehalten werden:

- Die Projektierung und Installation der Einbruchmeldeanlage soll nur durch ein qualifiziertes Errichterunternehmen, welches auf dem Adressennachweis von Errichterunternehmen für Überfall- und Einbruchmeldeanlagen des Hessischen Landeskriminalamtes geführt wird, erfolgen.
- Bei der Planung und Ausführung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den DIN VDE-Vorschriften, insbesondere nach DIN VDE 0833, Teil 1 und Teil 3, soll die neueste Fassung beachtet werden.

- Sämtliche Bauteile sollen eine Prüfnummer eines nach DIN EN ISO/IEC 17065 akkreditierten Prüfinstitutes (z. B. VdS Schadenverhütung GmbH, Köln) besitzen.
- Es soll eine Vereinbarung getroffen werden, dass dem Betreiber nach Abschluss der Installationsmaßnahmen detaillierte Verlege-, Verdrahtungs-, Anschluss- und Verteilerpläne zu übergeben sind. Nur hierdurch wird eine ordnungsgemäße und zeitsparende Ausführung von Wartungen gewährleistet.
- Eine ausführliche Einweisung des Betreibers durch den Errichter und Übergabe des Betriebsbuches sowie einer ausführlichen Bedienungsanleitung sind obligatorisch.
- Nach Fertigstellung der Überfall- und Einbruchmeldeanlage soll ein 6-wöchiger Probelauf vereinbart werden.
- Die Anlage kann nur dann als abgenommen und übergeben angesehen werden, wenn alle Unterlagen überreicht worden und während des Probelaufes keine Fehlfunktionen und Falschalarme aufgetreten sind, die auf Projektierungsmangel oder Installationsfehler zurückgeführt werden können.

Weitere Informationen können der, im Anhang beigefügten, Infobroschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ entnommen werden.

Beleuchtung

Um eine wirkungsvolle Objektüberwachung bei Dunkelheit zu gewährleisten, ist eine Außenbeleuchtung zu installieren. Hierfür ist grundsätzlich eine schlagschattenfreie Beleuchtung mit der Lichtdichte der am Grundstück vorbeiführenden Straße empfehlenswert. Im Alarmfall soll die Beleuchtung auf den doppelten Lichtwert (ggf. durch zusätzliche Beleuchtungskörper) geschaltet werden können (Alarmbeleuchtung). Die Beleuchtungskörper sind außerhalb des Handbereichs sabotagesicher anzubringen. Die Stromversorgung soll sabotagesicher erfolgen.

Piktogramme

Getroffene Sicherheitsmaßnahmen wie die EMA sollen offen gegenüber Tätern kommuniziert werden, um diese abzuschrecken. Dies kann mit Hilfe von sichtbar positionierten Piktogrammen erfolgen.

Piktogramme sind einzelne Symbole bzw. Icons, die Informationen durch einfache grafische Darstellungen vermitteln. Diese sollen gut sichtbar an den Eingängen angebracht werden.

Kostenlose Beratung

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle empfiehlt, das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für die einzelnen Objekte und des geplanten Gehweges im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, an die Architekten und Bauherren weiterzuleiten.

Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen und wird auf das jeweilige Bauvorhaben im Planungsbereich zugeschnitten.

Im Anhang befinden sich die Broschüren

„Schlechte Geschäfte für Einbrecher“

„Alarmanlagen richtig planen“

„Kriminalprävention durch Bauleitplanung“

die, im Bedarfsfall an die infrage kommenden Personen weitergegeben werden können.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise und Empfehlungen zur Kriminalprävention werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zu prüfen und zu berücksichtigen. Eine Ergänzung in den Unterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

2.4 Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn den 26.05.2025

Sachbericht:

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.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.5 Stellungnahme der Gemeinde Heidenrod, Heidenrod den 26.05.2025

Sachbericht:

wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 23.05.2025 und bedanken uns zunächst für die Beteiligung zur Bauleitplanung bezüglich der „**FNÄ Änderung "In der Hub" der Stadt Bad Schwalbach**“

Von Seiten der Gemeinde Heidenrod bestehen keine Anregungen, Bedenken oder Wünsche zur FNÄ Änderung.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.6 Stellungnahme der Stadt Taunusstein, Taunusstein den 27.05.2025

Sachbericht:

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB.
Seitens der Stadt Taunusstein bestehen keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung „In der Hub“.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.7 Stellungnahme des Rettet den Taunuskamm e. V., Niedernhausen den 27.05.2025

Sachbericht:

von Seiten des Umweltverbandes "Rettet den Taunuskamm e.V."
bestehen keine Bedenken zur Erweiterung der vorgesehen Fläche.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.8 Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes, Offenbach am Main den 06.06.2025

Sachbericht:

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.
Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.9 Stellungnahme des Landkreises Limburg-Weilburg, Kreisausschuss, Limburg den 02.06.2025

Sachbericht:

wie in den Planunterlagen beschrieben sind 0,63 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von dem oben genannten Vorhaben betroffen. Laut Regionalplan Mittelhessen handelt es sich vor allem um „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Demnach soll in diesem Gebieten laut Regionalplan die die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Durch das Planvorhaben wird eine Grünlandfläche mit Ertragszahlen zwischen 20-45 der landwirtschaftlichen Produktion von Futtermitteln entzogen werden. Auf diesen Flächen werden durchschnittliche Erträge erwirtschaftet, die der landwirtschaftlichen Futtererzeugung entzogen werden. Im Hinblick auf die gesetzlichen Erfordernisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB bestehen gegen eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens verzichtet werden sollte. Eine Konkretisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist notwendig. Bis zur Vorlage einer endgültigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und dass somit bei der Abwägung dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen ist, wird zur Kenntnis genommen. Auch der Hinweis, dass auf den Flächen durchschnittliche Erträge für Futtermittel erwirtschaftet werden, wird zur Kenntnis genommen.

Dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) verzichtet werden sollte, wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden Planung geprüft. Vorbehaltsgebiete sind keine Ziele der Raumordnung und unterliegen der Abwägung. Die Stadt benötigt dringend einen Ersatz für das entfallende Kreisaltenheim und muss deshalb auf diesen Standort zurückgreifen. Aufgrund der geringen Größe der Inanspruchnahme sind kaum wesentliche Auswirkungen zu erwarten, zumal sich noch genügend Grünlandflächen im Stadtgebiet befinden. In den Unterlagen wird darauf nochmal verwiesen.

Die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt jedoch nicht im Flächennutzungsplan, ebenso wenig wie eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplans und nicht des Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan der Stadt sind genügend Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Stadt hält somit an ihrer Planung fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.10 Stellungnahme Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden den 13.06.2025

Sachbericht:

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Bad Schwalbach sowie gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG.)

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.11 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden den 18.06.2025

Sachbericht:

gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Aus dem Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld liegen derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmale vor.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.12 Stellungnahme des Rheingau Taunus Kreis, Kreisausschuss, Bad Schwalbach den 25.06.2025

Sachbericht:

Stellungnahme II-GF – Gleichstellung, Familien, Prävention:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.3 – Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.9 – Schulen, Sport, Ehrenamt:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheit:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes IV.2 – Umwelt ():

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Gegen das Vorhaben bestehen grundlegend keine Bedenken.

Wir weisen nur darauf hin, in den weiteren Planungsschritten die Zusatzbelastung durch Verkehrslärm an den Anbindungsstraßen (Fennebergstraße, Genthstraße) zu bewerten.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die im Geltungsbereich vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Wir bitten jedoch folgende Anmerkungen bei der weiteren Planung miteinzubeziehen:

- ☐ Gemäß dem „Natureg-Viewer“ scheint eine nach § 30 BNatSchG „gesetzlich geschützte Biotopstruktur“ (Gehölze) südlich der Kleingärten vorhanden zu sein. Ob diese noch vorhanden ist und in welcher Qualität, ist im Rahmen des Umweltberichts für das Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.
- ☐ Um eine weitere „Zerschneidung“ der Landschaft durch eine Erschließung der westlich angrenzenden Außenbereichsabschnitte von Natur und Landschaft zu vermeiden, ist die noch vorhandene westlich verlaufende Baustraße nicht für eine Erschließung der Fläche in die Planung miteinzubeziehen. Eine Erschließung sollte über die östlich zulaufenden Straßen „Merianstraße“ oder „Genthstraße“ erfolgen. Diese Vorgehensweise kann ebenfalls dazu beitragen, den regionalplanerischen Vorrangzielen als „regionaler Grünzug“ entgegenzukommen.
- ☐ Um den in der Begründung angesprochenen „geordneten Abschluss der Bebauung“ wirksam sicherzustellen, begrüßen wir eine Ortsrandeingrünung insbesondere auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs, die neben der Abmilderung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch kompensatorisch geltend gemacht werden kann.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise ohne Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur zusätzlichen verkehrlichen Belastung der Fennebergstraße und der Genthstraße werden zur Kenntnis genommen und sind im nachfolgenden Bebauungsplan detailliert zu prüfen. Dass zum Naturschutz auch keine Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen. Die potenziell geschützte Biotopstruktur wird im Umweltbericht zum FNP fachlich soweit möglich untersucht und bewertet. Die empfohlene Erschließung über die östlich gelegenen Straßen wird aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht in der weiteren Planung geprüft ist jedoch nicht Inhalt eines Flächennutzungsplanes. Die sonstigen Hinweise sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu beachten und nicht Inhalt eines Flächennutzungsplanes.

Sachbericht:

Wasserschutzrechtliche Stellungnahme:

zu der o.a. Bauleitplanung nehmen wir aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wie folgt Stellung:

Der Flächennutzungsplan von Bad Schwalbach mit Stand Juni 2004 weist das an den Kurpark angrenzende Grundstück (Flur 47, Flurstück 1818) als „Kleingarten“ sowie als qualitative Zone III des mit Verordnung vom 10. August 1987 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) aus.

Diese Flächenausweisung ist nicht vollständig und somit fehlerhaft, denn das Grundstück liegt auch noch in der **quantitativen Zone B** vom v.g. Heilquellenschutzgebiet.

Gemäß § 11 Buchst. B) der Heilquellenschutzgebietsverordnung gilt in der quantitativen Zone „B“ die Genehmigungspflicht für die Zone „C“ und somit für die nachfolgend aufgeführten Handlungstatbestände

1. Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände,
2. Bodeneingriffe, die den Grundwasserspiegel erreichen,
3. das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 20 m³/d,
4. das Erschließen von kohlesäurehaltigem Wasser,
5. Regulierungen am Vorfluter,
6. Sprengungen im Untergrund.

Des Weiteren sind gemäß § 11 Buchst. A) der Heilquellenschutzgebietsverordnung in der quantitativen Zone „B“ Sprengungen verboten.

Darüber hinaus sind nach § 11 Buchst. B) der Heilquellenschutzgebietsverordnung zusätzlich in der quantitativen Zone „B“ genehmigungspflichtig:

1. Bodeneingriffe von mehr als 1,50 m unter Gelände,
2. das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser.

Die hier für das o.a. Grundstück geplante Änderung der Flächennutzung von einer „*privaten Grünfläche (Kleingarten)*“ zu einer „*Fläche für den Gemeinbedarf*“ widerspricht somit der Vorgabe des Regionalplans Südhessen, da das besonders zu schützende Grundwasser der Heilquelle „Neubrunnen“ durch das Vorhaben im Wesentlichen in quantitativer Hinsicht stark gefährdet wird.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde kann der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „In der Hub“ nur zugestimmt werden, wenn das o.a. Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird oder die Flächennutzung als „private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetz (BauGB) festgesetzt wird.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu den Wasserschutzgebieten und den damit verbundenen Auflagen werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich allgemein in den Unterlagen ergänzt. Eine

Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Inhalt eines Flächennutzungsplanes.

Sachbericht:

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt werden.

- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (Flächen für den Gemeinbedarf) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (Flächen für den Gemeinbedarf) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Brandschutz sind nicht Inhalt eines Flächennutzungsplanes und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Sachbericht:

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Flächennutzungsplanung der Stadt Bad Schwalbach keine Bedenken oder Anregungen.

Hinweis:

Der Abteilung HessenArchäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Dem Landesamt für Denkmalpflege bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Prüfung und Abwägung:

Dass keine weiteren Bedenken der sonstigen Fachgebiete bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.13 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Darmstadt den 26.06.2025

Sachbericht:

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 i. V. m. § 4a BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau eines Seniorenzentrums am westlichen Stadtrand zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan enthält aktuell für das betroffene Gebiet Darstellungen von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, sodass die betroffene Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt wird.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Das Vorhaben ist regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Es werden daher keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt zu Teilen in der quantitativen Schutzzone B, der quantitativen Schutzzone C und der qualitativen Schutzzone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 439-180) für die staatlich anerkannten Heilquellen des Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidbrunnen).

Die Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1987 (StaAnz: 36/1987, S. 1853) ist zu beachten.

Von den Bestimmungen dieser Verordnung kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag Befreiungen erteilen. Antrag und Zulassung bedürfen der Schriftform.

Die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für „Grundwasserschutz“ wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans angesprochen und ausreichend berücksichtigt.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen bei Einhaltung der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung keine Bedenken gegenüber der Änderung des FNP II „In der Hub“.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans ist eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz nicht erforderlich. Dies ist dann im Einzelfall auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung nachzuholen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB:

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung wird zur Erfüllung einer gesicherten Abwasserentsorgung empfohlen, die Belange der Niederschlagsbewirtschaftung und Abwasserbeseitigung angemessen zu berücksichtigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 01.03.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden.

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen von August 2023 soll der natürliche Wasserhaushalt mengen- und stoffmäßig erhalten bleiben. Dazu soll das Niederschlagswasser unter anderem in der Fläche zurückgehalten, schadlos versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Die gezielte Versickerung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Falls eine schadlose Versickerung nicht möglich sein sollte, ist dies zu begründen (z. B. aufgrund einer Lage in einer sensiblen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietszone). Ansonsten ist das Niederschlagswasser gewässerverträglich (gedrosselt und ggf. behandelt) in ein Fließgewässer einzuleiten. Nur wenn auch diese Variante unvertretbar ist, kann eine Einleitung in das Mischwassersystem erfolgen. Auch hier sind Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers Pflicht. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde wird empfohlen.

Zudem sind Maßnahmen zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers aufzuführen (z. B. Dachbegrünung, durchlässige Befestigung, Zisternen).

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass hinsichtlich einer gesicherten Abwasserentsorgung für einen gegebenenfalls entstehenden Abwasserzuwachs in ein bestehendes Mischsystem sicherzustellen ist, dass rechtskräftige wasserrechtliche Erlaubnisse vorliegen. Die Einleitungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z. B. Schmutzfrachtsimulationsberechnung, „SMUSI-Erlass“) und mit den Eigenschaften des Gewässers (Hessischer Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen) vereinbar sind.

Hinweis: Für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer sind separate, wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen sind.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Funktionspostfach: abwasser-wi@rpda.hessen.de.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Von dem Geltungsbereich werden ortsnahe bestehende Kleingärten und eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

in Anspruch (0,74 ha) genommen. Die Prüfung von möglichen Alternativflächen im Stadtgebiet ist aufgrund der topographischen Gesamtsituation nachvollziehbar.

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

C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Prüfung und Abwägung:

I. Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet teilweise in der quantitativen Schutzzone B, der quantitativen Schutzzone C sowie der qualitativen Schutzzone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 439-180) liegt und dass die Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1987 zu beachten ist. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung werden im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, beachtet. Eine Befreiung durch die zuständige Wasserbehörde wird im Bedarfsfall beantragt. Auch der Hinweis, dass aus Sicht des Grundwasserschutzes bei Einhaltung der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung keine Bedenken gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplans bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Eine detaillierte Prüfung im Hinblick auf den vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Die für den nachfolgenden Bebauungsplan geltenden Hinweise zur Umweltprüfung werden in den Unterlagen als allgemeiner Hinweis ergänzt.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf Altbergbau oder aktuell unter Bergaufsicht stehende Betriebe vorliegen, dass keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind und dass in dem Gebiet bislang kein Bergbau stattgefunden hat. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vorliegen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

III. Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen und Grünland wird vom zuständigen Dezernat als nachvollziehbar eingeschätzt. Auch die Prüfung von Alternativflächen wird als nachvollziehbar eingeschätzt. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen sind. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

C. Hinweise zur Verfahrensweise

Die Hinweise zur digitalen Verfahrensführung und zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.14 Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V, Kreisverband Rheingau-Taunus, Heidenrod den 27.06.2025

Sachbericht:

im Auftrag und im Namen des BUND Hessen e.V. nehmen wir gemäß § 4(2) BauGB fristgerecht Stellung zur Änderung des Flächennutzungsplans II zum Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“ vom März 2025.

„Der BUND Hessen e.V. trägt zu den Bemühungen um eine umwelt-, natur-, klimaschutz- und landschaftsbewusste Rechtsetzung und -anwendung (...) im Land Hessen sowie in den Kommunen und Landkreisen bei. Der BUND Hessen verfolgt diese Ziele insbesondere, in dem er (...) darauf hinwirkt, dass Einsichten in ökologische Zusammenhänge als Grundlage für den Schutz der Umwelt in Politik, Gesellschaft, Schule, Raum- und Fachplanung sowie in Genehmigungsverfahren (...) anerkannt vermittelt und Handlungen danach ausgerichtet werden.“ ¹

Ziel des „Gemeinbedarfgebiets“ sei ein vollstationäres Pflegeheim mit 80 Plätzen. Der BUND erkennt die Notwendigkeit eines Seniorenzentrums in Bad Schwalbach an.

Angesichts globaler wie lokaler ökologischer Krisen ist es jedoch unerlässlich, die Risiken der planerischen Lösung - auch für Kinder und Enkel - zu bedenken. Würden alle Menschen wie wir in Deutschland leben, wären die Jahresressourcen bereits am 03. Mai 2025 verbraucht gewesen. ²

Klimakrise - Unversiegelte Böden sind der größte terrestrische Speicher für Kohlenstoff und haben erheblichen Einfluss auf das Klima. „Die deutlich größten Vorräte an organischem Kohlenstoff weisen mit 181 t Böden unter Dauergrünland auf, gefolgt von Waldböden mit 100 t und knapp dahinter Ackerböden mit 95 t. ³ Damit hätte schon allein die Bodenvernichtung der Wiese zu einer Baufläche eine negative Klimawirkung.

Landwirtschaft - In Hessen wurden 2010 - 2019 jedes Jahr durchschnittlich etwa 1.200 Hektar landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungen, Verkehr etc. unwiederbringlich umgenutzt. ⁴ Mit der (...) Bodenbeanspruchung für andere Zwecke hat sich die pro Kopf zur Verfügung stehende landwirtschaftliche Fläche von 1961 bis 2017 weltweit halbiert und sinkt weiter. ⁵ Gerade im Klimawandel und angesichts globaler Konflikte ist es von entscheidender Bedeutung, dieser Tendenz entgegenzuwirken und die bäuerliche Landwirtschaft vor Ort zu stärken.

Entsiegelung - Unverbaute Flächen sind eine endliche Ressource. Gemäß der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie sowie des Hessischen Naturentwicklungsprogramms wurde seitens der Landesregierung das Ziel definiert, den Verbrauch an Flächen zu minimieren und eine nachhaltige Flächennutzung zu etablieren. „Planungsinstitutionen, Verbände und weitere wichtige Akteure, darunter v. a. die Kommunen, wirken gemeinsam an der Erreichung dieser Minderungsziele.“⁶

=> **BUND-ANREGUNG (1)**

Wir regen an grundsätzlich bei jedem Neuversiegelung der Kommune eine entsprechende Entsiegelung mit zu planen. Dies ist keine Maximal- sondern eine Minimalforderung, denn auch entsiegelte Böden sind für kommende Generationen dauerhaft geschädigt.

Biodiversität - Durch die Änderung des FNP soll erneut eine Ortsrand-Bebauung ermöglicht werden. Damit würde das in Resten vorhandene kleinteilige Mosaik von gepflegten Wiesen, Gebüsch und Bäumen, von unbefestigten Wegen, Schrebergärten und der Röthelbachaue empfindlich gestört. Derzeit bietet der vielgestaltige Lebensraum gute Voraussetzungen für viele Pflanzen- und vor allem Tierarten. Zudem haben wir den Hinweis erhalten, dass in dem Gebiet die Äskulapnatter gesichtet wurde. Dies könnte insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Fragen von besonderer Bedeutung sein.

=> **BUND-ANREGUNG (2)**

Wir regen an, die Artenausstattung des Gebiets faunistisch zu untersuchen. Dabei ist zu beachten, dass jeder Verlust an Lebensraum auch ein Mengenverlust an Tier- und Pflanzenlebewesen bedeutet, der inzwischen auch den Fortbestand bisher häufiger Arten bedroht.

=> **BUND-ANREGUNG (3)**

Wir verweisen auf die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur. Darin werden alle EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, auf die Wiederherstellung natürlicher Lebensräume hinzuwirken.⁷ Es wäre daher widersinnig, weiterhin naturnahe Flächen, eben die „grüne Wiese“, zu bebauen.

=> **BUND-ANREGUNG (4)**

Wir verweisen auf die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die überplanten Flächen. Es ist fraglich, in welcher Form und an welchem Ort eine sinnvolle Verwirklichung realisierbar ist. Zudem bitten wir bei dieser Gelegenheit um Informationen und den Sachstand zur Kompensation des angrenzenden Neubaugebietes. Vielen Dank.

Geschütztes Biotop - Neben Flurstück 1818 besteht ein seit 1996 gesetzlich geschütztes

Biotop: TK-Nr. 5814, Biotop-Nr. 1230, Jahr 1996

Biotopname : Linden-Allee im Kurpark von Bad Schwalbach

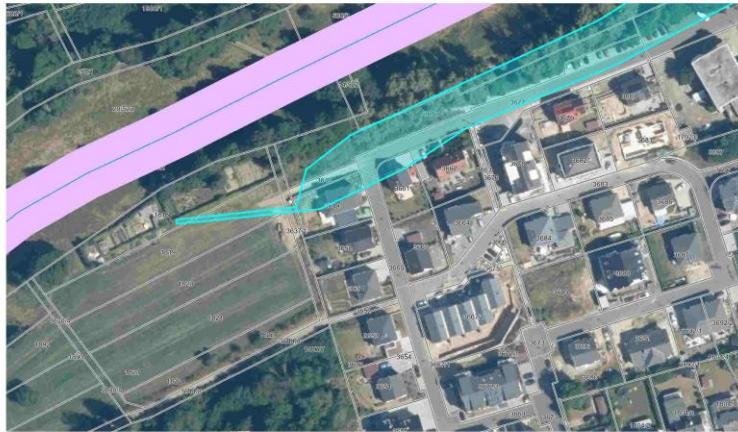
Biototyp: Baumreihen und Alleen

Biototyp-Nr.: 02.500

Schutz : vollständig

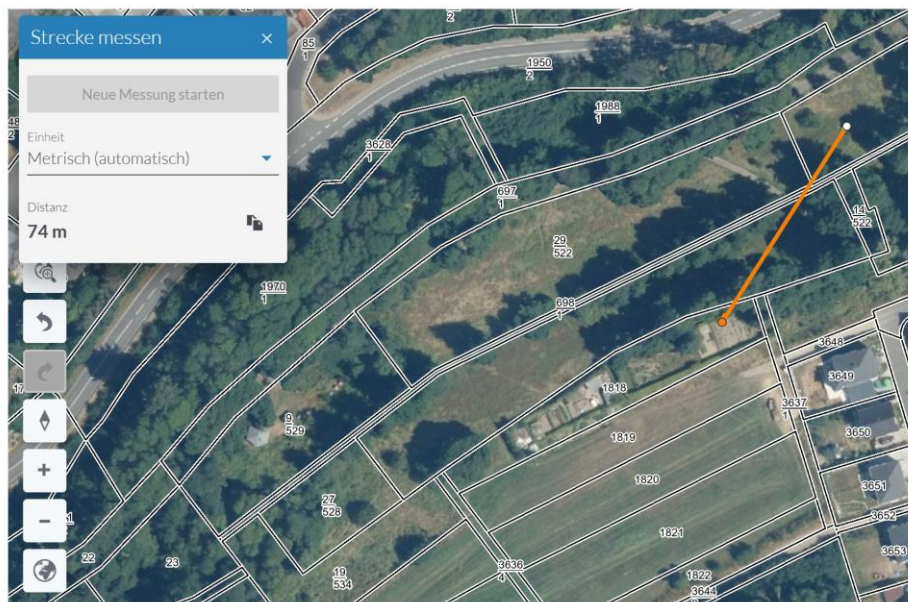
BUND-ANREGUNG (5)

Wir weisen darauf hin, dass ein gesetzlich geschütztes Biotop nicht gefährdet oder eingeschränkt werden darf. Alle Baumaßnahmen sind entsprechend sorgfältig zu planen und durchzuführen. Aus unserer Sicht wird daher die Zufahrt und die Nutzung des Flurstücks 1818 eingeschränkt. Zudem könnten die nötigen Sicherungsmaßnahmen für das bestehende Biotop die Baukosten erhöhen.



Biotop-Nr. 1230 - Linden-Allee im Kurpark von Bad Schwalbach

Grundwasser- und Gewässerschutz - Es gelten die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bundes- und des Landeswassergesetzes. Es ist empfehlenswert, frühzeitig Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen, um alle spezifischen Anforderungen und die genauen Vorgaben für das jeweilige Gebiet zu klären. Für die geplanten Flächen liegen hinsichtlich des Wasserschutzes mindestens drei Beschränkungen vor:



Trinkwasserentnahmestelle nur 74 m von Flurstücks 1818

1. Trinkwasserentnahmestelle nur 74 m von Flurstücks 1818 entfernt (kleinster Abstand)
Zu Trinkwasserentnahmestellen sind u.a. Mindestabstände einzuhalten, um Kontaminationen und Wasserbeeinträchtigungen zu vermeiden.

2. Zehn-Meter-Pufferzone Röthelbach ca. 9 m vom Flurstück 1818 entfernt



Zehn-Meter-Pufferzone Röthelbach ca. 9 m vom Flurstück 1818

3. Heilgewässerschutzgebiet der qualitativen Schutzzone C. Auf sämtlichen betroffenen Flurstücke sind bestimmte Tätigkeiten und Bauvorhaben nur unter strengen Auflagen erlaubt. Es dürfen keine Anlagen errichtet werden, die das Grundwasser gefährden könnten, beispielsweise durch das Eindringen von Schadstoffen oder die Lagerung gefährlicher Stoffe. Dazu gehört die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe, die Vermeidung undichter Abwasserleitungen und die Sicherstellung, dass keine chemischen Stoffe in die Umwelt gelangen.

=> **BUND-ANREGUNG (6)**

Wir halten ein Gewässergutachten für erforderlich, um den Rahmen und die Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zu prüfen. Eventuell sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich, z. B. spezielle Abdichtungen oder Überwachungssysteme.

Verkehrszunahme - Derzeit ist im Plangebiet keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden und wurde im FNP-Entwurf auch nicht genannt. MitarbeiterInnen, BewohnerInnen und BesucherInnen werden überwiegend mit dem PKW anreisen. Dafür sind ausreichend Ein- und Ausfahrten sowie Parkplätzen, d.h. zusätzliche versiegelte Flächen notwendig. Zusätzlich werden Großküche und Wäscherei, das vorgesehene Café und weitere Dienstleister eine signifikante Verkehrszunahme im derzeitigen Wohnungs- und Erholungsbereich verursacht.

=> **BUND-ANREGUNG (7)**

Wir regen an, die Konsequenzen dieser verkehrs-ungünstige Lage zu bedenken. Häufig ist es letztlich die Kommune, die mit erheblichen Aufwendungen für die Zu- und Abfahrt sorgen muss.

=> **BUND-ANREGUNG (8)**

Aus ökologischer wie aus gesellschaftlicher Perspektive regen wir an, ältere Menschen die Pflege in zentrale Lage zu ermöglichen. Der Erhalt sozialer Kontakte, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel erhöhen die Lebensqualität.

Alternativen-Prüfung - Gemäß dem vorliegenden Vorentwurf wurde die Nutzung alternativer Bauwerke oder Flächen nur oberflächlich abgehandelt. Darüber hinaus wurde keine Suche nach alternativen Baufeldern, etwa Lücken in bereits bestehenden B-Plänen, dokumentiert.

=> **BUND-ANREGUNG (9)**

Wir regen an, die Betreuung pflegebedürftiger Senioren verstärkt in bestehenden Gebäuden oder auf anderweitig bereits genutzten Flächen zu suchen. Dies ist aus ökologischer Sicht vorteilhafter als im neu zu versiegelnden Randgebiet. Entsprechende Um- und Anbauten für kleinere Wohngruppen würden voraussichtlich weniger unbebauten Boden und weniger Ressourcen verbrauchen.

=> **BUND-ANREGUNG (10)**

Wir regen an, deutlich mehr Möglichkeiten ins Auge zu fassen. Beispielsweise wurden das Eden-Parkhotel in Bad Schwalbach oder die ehemalige Median-Klinik nicht in die Prüfung einbezogen. Auch die Informationen zur Umnutzung der Stadthalle sind aus unserer Sicht unzureichend. Da der Rückbau der Stadthalle ohnehin umgesetzt werden muss, sollten diese Kosten nach unserer Auffassung nicht eingerechnet werden. Wir bitten, uns zu diesen Alternativen weitere Informationen zugänglich zu machen.

Fazit - Der FNP-Entwurf "In der Hub" lässt ohne Verkehrsplanung und ohne Bebauungsplanung viele Fragen offen. Wir halten mindestens ein Artenschutz- sowie ein Wassergutachten für notwendig um die naturräumlichen Schäden einer Bebauung zu quantifizieren. Aus Sicht des BUND ist die Bebauung aus ökologischen Erwägungen allerdings nicht zu empfehlen. Daher ist auch der vorbereitende FNP-Entwurf abzulehnen. Wie zuvor dargelegt, regen wir an, umweltverträglichere Alternativen zu untersuchen.

Mit naturnahen Grüßen
BUND Kreisverband Rheingau-Taunus
für das Vorstandsteam

Prüfung und Abwägung:

Die Allgemeinen Hinweise bezüglich der Klimakrise und der Landwirtschaft in Hessen werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND Hessen e.V. Bedenken hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung geäußert hat. In der Stellungnahme werden insbesondere die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Landwirtschaft und Artenvielfalt kritisch angesprochen. Darüber hinaus wird die Nähe zu geschützten Biotopen und Wasserschutzbereichen thematisiert sowie auf eine unzureichende Prüfung innerörtlicher Alternativstandorte hingewiesen. Der BUND fordert zudem eine stärkere Gewichtung der Ziele des Flächensparens, des Biotop- und Klimaschutzes sowie der verkehrlichen Verträglichkeit.

Es ist zunächst festzustellen, dass die geplante Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche ein legitimes Ziel der kommunalen Daseinsvorsorge darstellt. Der demografische Wandel und der prognostizierte Anstieg an Pflegebedürftigen machen die langfristige Planung von Pflegeeinrichtungen erforderlich. Die vorgesehene Fläche „In der Hub“ ist nach vorläufiger Einschätzung grundsätzlich geeignet, diesen Bedarf zu decken. Da es sich um die Ebene des Flächennutzungsplans handelt, wird mit der Darstellung lediglich die grundsätzliche städtebauliche Zielrichtung vorgegeben. Eine abschließende detaillierte Bewertung der Umwelt- und Erschließungsfragen erfolgt erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Die ökologischen Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen. Es ist unbestritten, dass die Inanspruchnahme unbebauter Flächen mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden ist. Die Nähe zu einem gesetzlich geschützten Biotop sowie die Lage am Rand eines Wasserschutzbereichs erfordern in den weiteren Planungsschritten eine detaillierte Prüfung, insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange und wasserrechtliche Rahmenbedingungen. Die vom BUND angeführte mögliche Präsenz streng geschützter Arten wie der Äskulapnatter wird im Rahmen weiterer faunistischer Erhebungen zu untersuchen sein.

Auch die verkehrlichen Aspekte, insbesondere die Erreichbarkeit des Standorts und die mögliche Belastung des umliegenden Straßennetzes, sind nachvollziehbar und werden im weiteren

Verfahren durch entsprechende Gutachten und Planungskonzepte zu prüfen sein. Der FNP selbst trifft jedoch keine Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung.

Die vom BUND geforderte Prüfung innerörtlicher Alternativen, etwa in Form von Nachnutzungen bereits bestehender Gebäude wie dem ehemaligen Eden-Parkhotel oder der Median-Klinik, ist ebenfalls ein relevanter Hinweis und werden gegebenenfalls geprüft. Jedoch ist festzuhalten, dass der Vorzug eines Standorts kann sich nicht allein aus der ökologischen Belastung ergeben, sondern muss auch Fragen der Eignung, Verfügbarkeit, Barrierefreiheit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Vorschläge des BUND zur verpflichtenden Entsiegelung bei gleichzeitiger Neuversiegelung werden inhaltlich begrüßt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind jedoch keine konkreten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Gleichwohl wird sich die Stadt im weiteren Verfahren um eine flächensparsame Planung und gegebenenfalls um Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung bemühen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan aus städtebaulicher Sicht weiterhin gerechtfertigt ist. Die von der Planung berührten umwelt- und naturschutzfachlichen Belange sind Gegenstand der weiteren vertieften Untersuchungen im nachgelagerten Verfahren. Eine unmittelbare bauliche Umsetzung ist mit der FNP-Änderung nicht verbunden. Die kritischen Hinweise des BUND stellen somit wichtige Prüfaufträge dar, die im weiteren Planungsprozess angemessen zu berücksichtigen sind. Die Stadt hält aber an ihrer Planung fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

2.15 Stellungnahme der Stadtwerke Bad Schwalbach, Bad Schwalbach den 30.06.2025

Sachbericht:

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 23.05.2025 nehmen wir hinsichtlich der Belange der Stadtwerke Bad Schwalbach wie folgt Stellung:

1. Geplante Wasserversorgung

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gibt es seitens der Stadtwerke Bad Schwalbach zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen. Der Anschluss an die städtische Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist bis zu einem Volumenstrom von 800 l/min (48 m³/h), über einen Entnahmezeitraum von 2 Stunden, gesichert. Die Möglichkeit der Bereitstellung einer darüber hinaus gehenden Löschwassermenge kann auf Anfrage bei den Stadtwerken geprüft werden.

2. Geplante Abwasserbeseitigung

Das geplante Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“ befindet sich westlich des bestehenden Neubaugebiets „Genthstraße/Merianstraße“, die Erschließung soll über die Genthstraße erfolgen.

Die Entwässerung des Baugebiets „Genthstraße/Merianstraße“ erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der hydraulischen Auslastung der unterhalb liegenden Kanalisation war im Zuge der Baugebietserschließung der Bau eines Stauraumkanals DN 1000 mit einer Länge von ca. 110 m mit gedrosselter Ableitung in den Bestands-Mischwasserkanal erforderlich.

Mit der Bestandskanalsituation ist die in das weiterführende Kanalsystem ableitbare Mischwassermenge bereits fast komplett ausgeschöpft, so dass für die Erschließung des Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“ ebenfalls eine Rückhaltung erforderlich werden wird.

Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets wird sich die mögliche Lage einer Rückhaltung für das geplante Gebiet (Grundstücke und Verkehrsflächen) im nördlichen Bereich, in Verlängerung des bestehenden Stauraumkanals, befinden müssen.

Das erforderliche Volumen der Rückhaltung in einem „zentralen“ Stauraumkanal wird davon abhängig sein, ob das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt in den Kanal eingeleitet werden, oder ob eine Einleitbegrenzung von den Baugrundstücken z. B. in Höhe des Abflusses aus einem natürlichen Einzugsgebiet von 10 l/(s*ha) erfolgen soll.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert, in ein Gewässer eingeleitet oder auf dem Grundstück verwertet werden, sofern „wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange“ dem nicht entgegenstehen. Um diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen, sollten bereits frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung Überlegungen zur Verringerung der insgesamt in die Kanalisation abzuleitenden Niederschlagswassermenge berücksichtigt werden:

- Falls aufgrund einer voraussichtlich mangelnden Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung technisch nicht möglich ist, empfehlen wir den verpflichtenden Einbau einer Zisterne zur Regenwassernutzung (Brauch- und/oder Gartenwassernutzung) und ggf. dezentrale Regenwasserrückhaltung für das unbelastete Niederschlagswasser in die Festsetzungen des sich an das Verfahren anschließenden Bebauungsplans aufzunehmen.
- Grundsätzlich ist auf eine möglichst geringe Versiegelung des Plangebiets zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen und damit Verringerung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu achten. In der Bauleitplanung sollte berücksichtigt, dass die sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze) in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden müssen.
- Auch eine satzungsrechtliche Vorgabe zur intensiven oder extensiven Dachbegrünung verringert die in den Kanal abzuleitenden Niederschlagswassermenge deutlich.

Darüber hinaus wird empfohlen, mögliche Überlegungen für zukünftige Erweiterungen des Gebiets frühzeitig in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Gebiet als Heilquelleschutzgebiet „HGS III“ (qualitative Schutzzone) und „HQS-Zone C“ (quantitative Schutzzone) ausgewiesen ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird bei Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sein.

Falls Sie noch Rückfragen haben sollten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser bestehen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Anbindung an die städtische Wasserversorgung gesichert ist. Die Löschwasserversorgung ist mit einem Volumenstrom von 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet. Eine weitergehende Löschwasserversorgung kann auf Anfrage geprüft werden.

Die Hinweis zum Kanal und der Regenwasserbewirtschaftung sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, sind jedoch im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der Bebauungsplanung, eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zur Kenntnis genommen wird außerdem, dass das Plangebiet innerhalb der qualitativen und quantitativen Schutzzonen des Heilquellenschutzgebiets („HGS III“ und „HQS-Zone C“) liegt. Die Stadtwerke weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Auflagen im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde zu beachten sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 20.10.2025 die Anregungen und Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß den vorrausgegangenen Ausführungen geprüft und sachgerecht abgewogen.

Bad Schwalbach, den 20.10.2025

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0