

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Änderung des Flächennutzungsplanes II der Stadt Bad Schwalbach für das Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub"**

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

### **Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans sowie der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer **öffentlichen Sitzung am 31.03.2025 den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes II für das Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub"** in der Kreis- und Kurstadt angenommen und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (Behördenbeteiligung) BauGB i.V. mit § 4a BauGB beschlossen hat.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes II für das 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. Darüber hinaus sind ergänzende Gemeinbedarfsnutzungen seitens der Stadt grundsätzlich vorstellbar. 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.

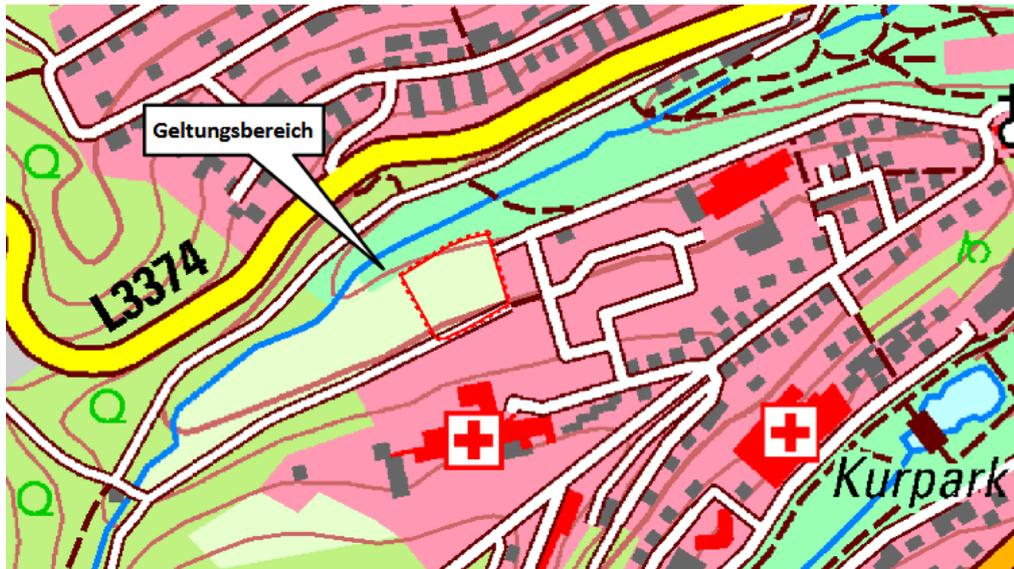
Der Flächennutzungsplan aus Juni 2004 weist die betreffende Fläche derzeit als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Grünfläche“ sowie das an den Kurpark angrenzende Grundstück als „Kleingarten“ aus. Zudem liegt das Gebiet vollständig innerhalb des Heilquellenschutzgebiets namens "HQS Bad Schwalbach" was als Quantitative Schutzzone C festgesetzt ist. Die nördlich gelegenen Kleingartenstrukturen sind ebenfalls Teil des "HQS Bad Schwalbach" jedoch der Qualitative Schutzzone III. Nördlich angrenzend befindet sich zudem die Qualitative Schutzzone II dieses Heilquellenschutzgebiets.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Seniorenzentrum zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, damit der Bebauungsplan rechtskonform aus ihm entwickelt werden kann.

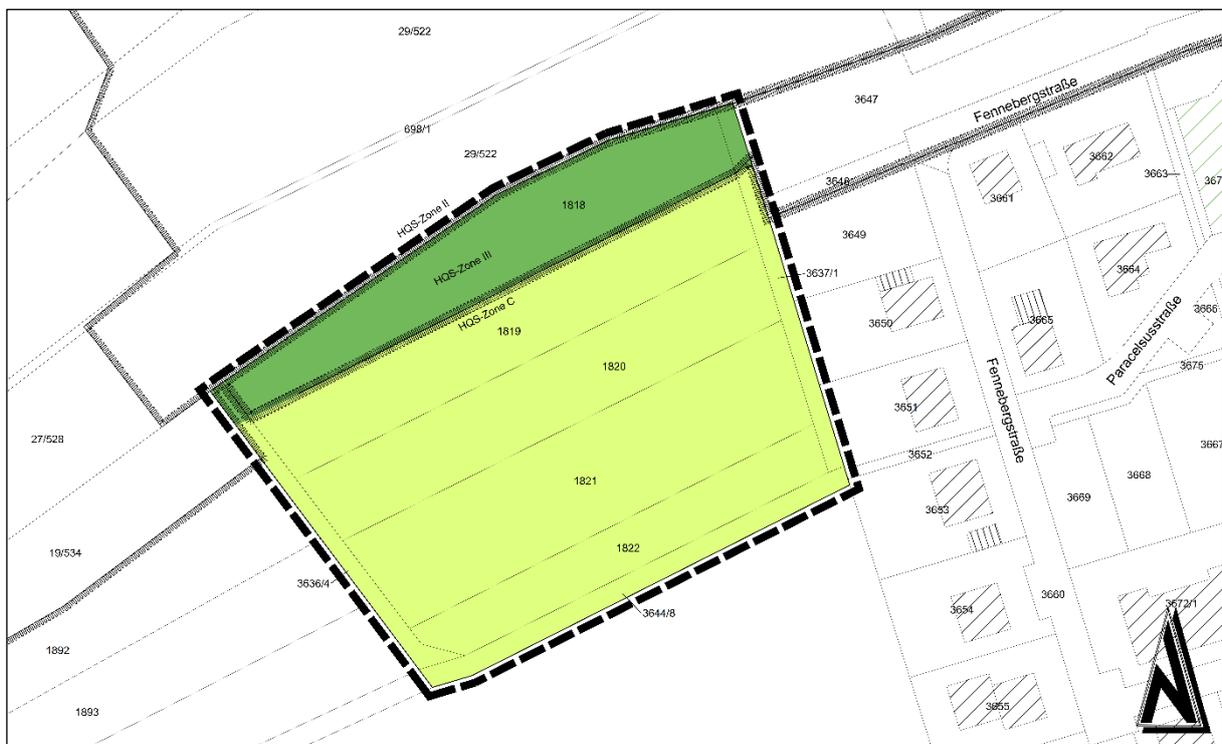
Von der Änderung des Flächennutzungsplans II der Stadt Bad Schwalbach für das Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" sind betroffen:

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

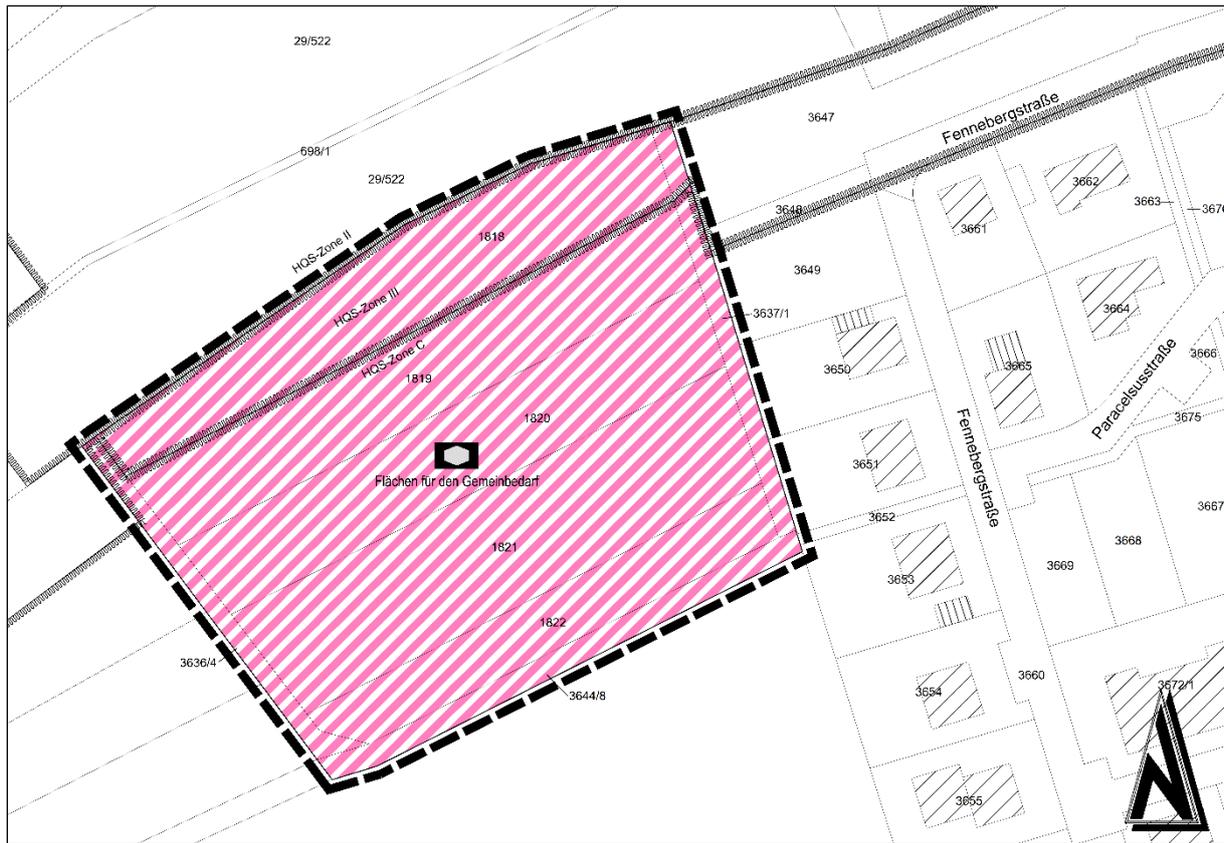
**Der räumliche Geltungsbereich des betroffenen Plangebietes ist durch eine unterbrochene Linie in den folgenden Karten- und Planausschnitten dargestellt und diesen zu entnehmen.**



Geltungsbereich, unmaßstäblich



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



Geplante Änderung des Flächennutzungsplans II, unmaßstäblich

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Flächennutzungsplanvorentwurf erfolgt in der Zeit vom

**26.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025**

bei der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach, Zimmer 410.

Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung informieren und sich zur Planung äußern. Der Planentwurf sowie die weiteren Unterlagen können beim Bauamt der Stadt Bad Schwalbach im **Zimmer 410** während der Dienststunden von

**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 und Begründung) in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 unter folgender Internetadresse

<https://www.bad-schwalbach.de/rathaus-buerger/aus-dem-rathaus/oeffentl-bekanntmachungen/>

in der Rubrik, Änderung des Flächennutzungsplanes II für das Gemeinbedarfsgebiet "In der Hub" jederzeit 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 ([katharina.henn@bad-schwalbach.de](mailto:katharina.henn@bad-schwalbach.de)) eingereicht oder mündlich zur Niederschrift beim Bauamt der Stadt 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 wird mitgeteilt.

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Offenlage erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 4a BauGB die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025.

Stadt Bad Schwalbach, den 14.05.2025

gez. Markus Oberndörfer  
Bürgermeister  
Kurdirektor