

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wächtersbach Nr. 060 / 2025

Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat in ihrer Sitzung am 23.05.2024 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 03.07.2025 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu der o.g. Bauleitplanung gefasst. Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Darstellung einer Mischbaufläche sowie die Darstellung einer Fläche für einen besonderen Nutzungszweck; hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu Lasten einer Gewerblichen Baufläche-Bestand und einer Grünfläche.

Die Abgrenzung des Planbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 21.07.2025 bis einschl. Freitag, dem 29.08.2025

im Internet auf der Homepage der Stadt Wächtersbach unter www.waechtersbach.de, unter www.plan-es.com Button *Beteiligungsverfahren*, sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingestellt und veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Schloss Wächtersbach, Schloss 1, 63607 Wächtersbach, Erster Stock, in Zimmer 110 der Bauverwaltung, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung. Zusätzlich wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen elektronisch übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, etwa schriftlich oder zur Niederschrift, vorgebracht werden. Gerne können diese auch an folgende E-Mail-Adresse: beteiligungsverfahren@plan-es.com gesendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit zugehörigen Begründungen einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes werden folgende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- **Abwasserverband Bracht (17.06.2024):** Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung zur fehlenden Mischwasserkanalisation in dem Bereich sowie zur Notwendigkeit eines getrennten Anschlusses für Schmutz- und Niederschlagswasser, Aussagen zur hydraulischen Situation im Verbandsgebiet sowie zur erforderlichen Versickerung bzw. Grundstücksnutzung. Keine Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.
- **HessenMobil (10.07.2024):** Hinweise zum Schutz vor Emissionen von der Landesstraße L3194, zur Eigenverantwortung der Kommune bei der Ermittlung des Umweltprüfungsumfangs sowie zu emissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG. Keine Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.
- **Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis (19.07.2024):**
 - *Umwelt/Naturschutz:* keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise auf die Habitatbedingungen, die eine reiche Fauna erwarten lassen und die Abstimmung mit der zuständigen Behörde.
 - *Abfallwirtschaft/Altlasten:* Die Hinweise zum potenziellen Vorhandensein von Altlasten im Bereich des ehemaligen Brauereiareals, Altstandort, Thematik ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.
- **Landesamt für Denkmalpflege (30.07.2024):** Hinweise zum nachrichtlichen Denkmalerfassungssystem in Hessen sowie zur denkmalrechtlichen Einschätzung des Gebäudes Untermühle 11 (Flurstück 370/13) samt zugehörigem Umfeld
- **Kampfmittelräumdienst (10.07.2024):** Keine Hinweise auf Kampfmittel.
- **Regierungspräsidium Darmstadt (19.07.2024):**
 - *Regionalplanung:* Keine grundsätzlichen Bedenken.
 - *Grundwasser:* Hinweis zur Darstellungstiefe der Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Belangen.
 - *Oberflächengewässer:* Hinweise zu oberirdischen Gewässern und potenziellen Starkregengefährdungen im Bereich des Plangebiets
 - *Bodenschutz:* Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz sowie zur Anwendung der einschlägigen Arbeitshilfen und Methodiken.
 - *Abfallwirtschaft:* Die Hinweise zum Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen sowie zur Anwendung der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)
 - *Bergaufsicht:* Keine betroffenen Rohstoffflächen oder Altbergbau. Keine Bedenken.
- Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise vorgebracht.

Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro PlanES, Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Wächtersbach, den 09.07.2025

Der Magistrat

gez.

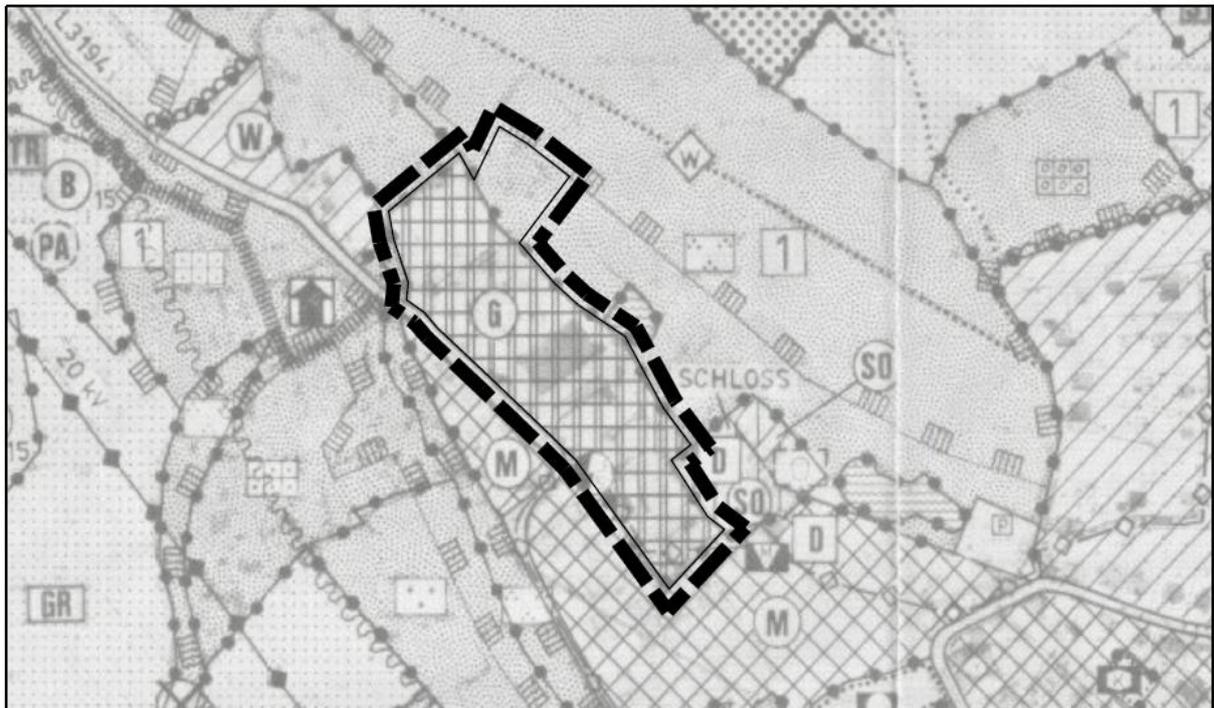
Andreas Weiher, Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab