

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“**

## **Vorbemerkung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Wächtersbach das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, gemischt genutzten Stadtquartiers auf dem ehemaligen Brauereigelände zu schaffen und die angrenzenden Flächen am Forsthaus Untermühle einer sozialen Nutzung zuzuführen.

Im Mittelpunkt der Änderung steht die Darstellung einer Mischbaufläche (M) anstelle einer bisherigen Gewerblichen Baufläche (G) im Bereich des ehemaligen Brauereiareals sowie die Darstellung einer Fläche für einen besonderen Nutzungszweck im Bereich des Forsthauses.

Das Vorhaben dient der städtebaulichen Neuordnung und Revitalisierung brachgefallener innerstädtischer Flächen im Sinne der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Maßnahme fügt sich in die Gesamtstrategie der Stadt zur Aufwertung des historischen Quartiers zwischen Schloss, Schlosspark und Altstadt ein und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Hessen“ und dem EU-Förderprogramm „Revitalisierung von Siedlungsflächen“ (EFRE).

## **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geprüft. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht (Ingenieurbüro für Umweltplanung – IBU, Staufenberg) dokumentiert, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Die Prüfung der Umweltbelange und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen:

- **Klima, Luft und Lärm**

Das Gebiet erfüllt keine wesentliche Klimafunktion; die Umgebung weist gute Luftqualität auf. Die geplante Durch- und Eingrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Lärmschutzbelange sind insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Landesstraße L 3194 relevant. Das Regierungspräsidium Darmstadt und Hessen Mobil wiesen vorsorglich darauf hin, dass nicht alle gewerblichen Nutzungen aus schallschutztechnischer Sicht zulässig sein könnten. Diese Hinweise werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- **Pflanzen, Tiere und Biotop**

Das Gelände der ehemaligen Brauerei ist weitgehend versiegelt und durch Ruderalvegetation geprägt. Im Bereich des Forsthauses bestehen Gehölzstrukturen mit potenziellem Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Auenverband Kinzig“) liegt in etwa 1,2 km Entfernung. Die vor Ausführung erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Bauausführung außerhalb der Brutzeiten, Erhalt bzw. Umsiedlung geschützter Arten, Sicherung von Totholzstrukturen) werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiterverfolgt und festgesetzt.

- **Landschafts- und Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang des geschützten Schlossensembles und ist z.T. Teil der Gesamtanlage Altstadt. Das Forsthaus Untermühle wurde denkmalrechtlich geprüft. Der südliche Bereich des Plangebiets umfasst Bodendenkmäler, einschließlich Grünanlagen der nach gem. §2 Abs. 1 HDSchG geschützten Gesamtanlage. Drei Bodendenkmäler gem. §2 Abs. 2 HDSchG liegen im Umkreis von etwa 300 m. Eine frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Denkmalfachbehörden ist vorgesehen. Funde sind gemäß § 21 HDSchG zu melden und zu sichern. Im Bereich des Wächtersbacher Schlosses ist mit archäologischen Zeugnissen gem. §2 (2) HDSchG zu rechnen. Auf Grundlage von §9 (1) HDSchG sind mehrere Sondageschnitte notwendig, um mögliche archäologische Denkmäler zu überprüfen und der Bedarf von weiteren archäologischen Maßnahmen zu prüfen.

Die zusammenfassende Bewertung des Umweltberichts gelangt zu der Auffassung, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu erwarten sind.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 21.07.2025 – einschließlich 29.08.2025 für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden (u. a. Regierungspräsidium Darmstadt, Hessen Mobil, Main-Kinzig-Kreis, IHK Hanau, Main-Kinzig-Netzdienste) wurden inhaltlich geprüft. Alle Hinweise wurden dokumentiert und soweit relevant in Begründung, Umweltbericht oder Abwägung eingearbeitet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und somit der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen, die eine Änderung der Planunterlagen begründet hätten.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Planung betrifft überwiegend bereits versiegelte und vorbelastete Flächen innerhalb des Stadtgebiets von Wächtersbach. Eine alternative Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wurde aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) verworfen.

Die gewählte Lösung ermöglicht die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche, die Schaffung von Wohnraum sowie die Integration sozialer und kleingewerblicher Nutzungen in einer städtebaulich sensiblen Lage am Schlosspark.

Gegenüber der Beibehaltung des bisherigen Gewerbestandorts bietet die dargestellte Mischbaufläche die beste städtebauliche, funktionale und umweltfachliche Lösung.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Belange ergab keine Einwände, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Da die Anregungen auf der Ebene der vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.