

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT ZWINGENBERG**

**Bebauungsplan „Westlich der Platanenallee II. BA“ und  
Flächennutzungsplanänderung „Westlich der Platanenallee II. BA“  
in Zwingenberg**

**Hier:**

**Wiederholung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB  
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB.**

**Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3  
BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes und der  
Flächennutzungsplanänderung wurde vom 23.03.2020 – 27.04.2020 durchgeführt.  
Gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I, S.3634)**

In der Stadt Zwingenberg besteht Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken. Dies betrifft insbesondere die örtliche und regionale Nachfrage nach, zumeist kleinflächigen, Gewerbegrundstücken.

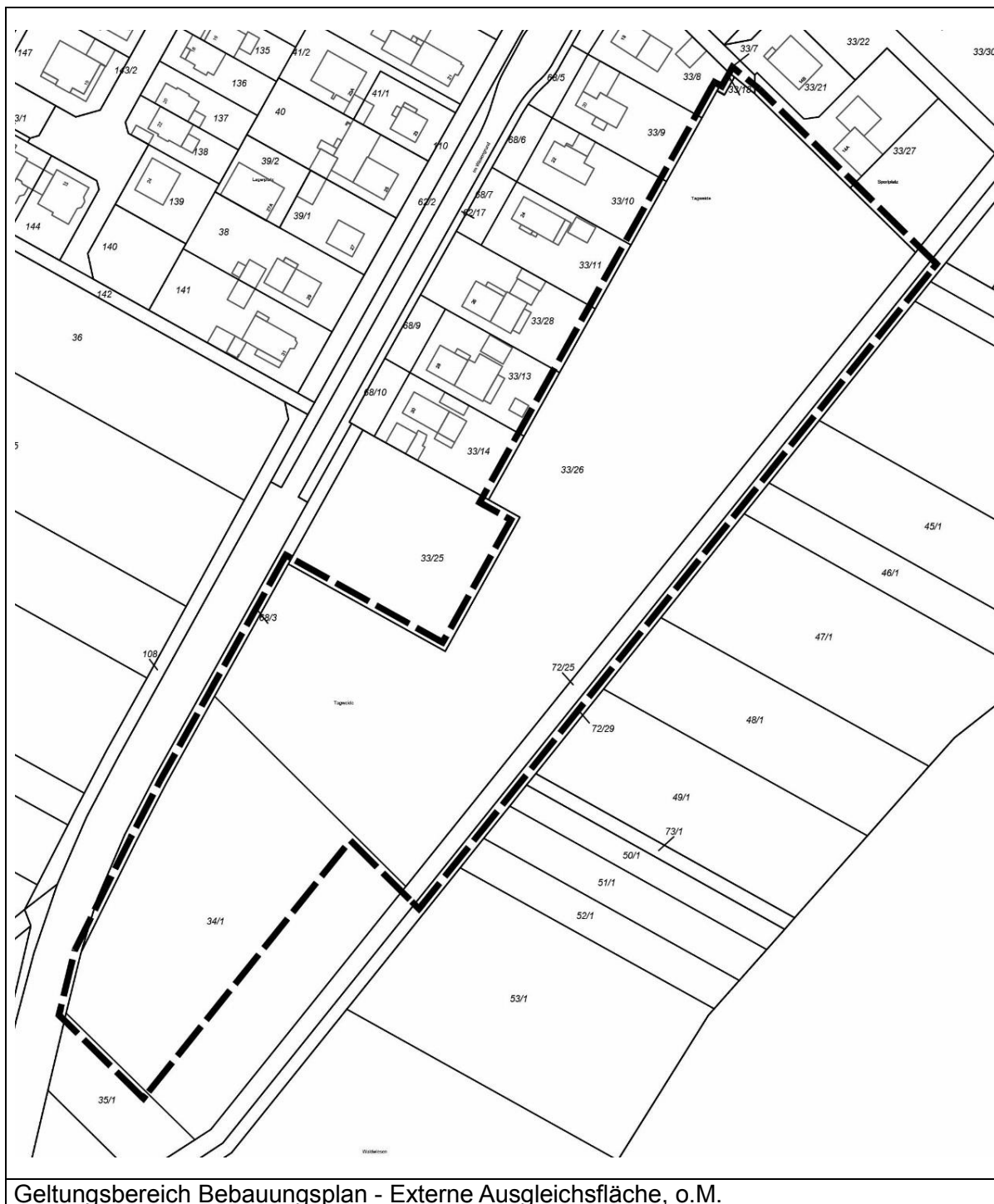
Das Plangebiet ist aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet und der unmittelbaren Nähe zur Autobahn für solche Ansiedlungen besonders gut geeignet. Im rechtsgültigen Regionalplan ist diese Fläche zum Teil bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Betroffen sind die Flurstücke Zwingenberg, Flur 7, Flurstücke 64 tlw., 70 tlw. und Flur 5 Flurstücke 468/1, 468/2, 484/2, 485 tlw., 486, 487/1, 487/2, 488, 489, 490, 491, 492, 493/2 tlw..



Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

Dem Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Stadtteil Rodau an der südöstlichen Siedlungsgrenze. Betroffen sind die Flurstücke Rodau, Flur 1, Flurstücke 33/26 und 34/1 tlw. und 72/25 tlw.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 beschlossen, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich der Platanenallee II. BA“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats offenzulegen

und parallel dazu die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Die Planung macht zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 zudem beschlossen, den 2. Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung „Westlich der Platanenallee II. BA“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats offenzulegen und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Betroffen sind die Flurstücke Zwingenberg, Flur 7, Flurstücke 64 tlw., 70 tlw. und Flur 5 Flurstücke 468/1, 468/2, 484/2, 485 tlw., 486, 487/1, 487/2, 488, 489, 490, 491, 492, 493/2 tlw.



sowie die Flurstücke Rodau, Flur 1, Flurstücke 33/26 und 34/1 tlw. und 72/25 tlw.



Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung - Externe Ausgleichsfläche, o.M.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die bisherige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Hinblick auf die Ermittlung des

erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Als weitere umweltbezogene Informationen / Fachgutachten liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

Gewässerverband Bergstraße: Hinweis, dass das anfallende Niederschlagswasser einer zentralen oder dezentralen Versickerung zugeführt werden soll.

Empfehlung naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auch an Gewässern anzusiedeln, um damit auch die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu erfüllen.

Kreis Bergstraße,  
der Kreisausschuss

Hinweis, dass bei der Ausweisung von Betriebswohnungen auch der Verkehrslärm der BAB 5 und K 67 zu berücksichtigen sind.

Hinweis, dass der Bebauungsplan eine festgesetzte Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 13, „Westlich Platanenallee“ überplant.

Hinweis, dass die Möglichkeit der Festsetzung von Dachbegrünungen geprüft werden sollten

Hinweis, dass im Wasserschutzgebiet zum Schutz des Bodens nur ZO – Material eingebaut werden darf.

Regierungspräsidium Darmstadt Hinweis, dass der Bebauungsplan eine festgesetzte Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 13, „Westlich Platanenallee“ überplant.  
Hinweis auf die erforderliche Einhaltung des 10 m Gewässerrandstreifens gemäß § 23 HWG am Scheidgraben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

Regierungspräsidium Darmstadt Hinweis, dass aufgrund der Lärmvorbelastung ein die Ergebnisse ein Lärmschutzgutachten einzuholen und die Ergebnisse im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Kreis Bergstraße,  
der Kreisausschuss Hinweis auf eine erforderliche Änderung im Bereich der aus Ausgleichsmaßnahme geplanten Streuobstwiese. Aufnahme einer Pflanzliste von Obstbäumen für feuchte Standorte.  
Hinweis, auf zu konkretisierende Festsetzungen in Bezug auf die vorhandene und die geplante Hochspannungsführung.  
Hinweise, auf die Aufnahme der Ausgleichsflächen in die FNP-Änderung.  
Hinweis, dass es vor Zustimmung des B-Plans einer wasserrechtlichen Genehmigung über die Anlage von Fluttaschen bedarf.  
Hinweis auf eine erforderliche artenschutzrechtliche Nachprüfung.

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Hinweis auf „Schwarze Liste der Invasiven Arten“ des Bundesamtes für Naturschutz.

Die für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmten Planunterlagen umfassen:

#### Bebauungsplan

- Bestandpläne
- Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Baugrundtechnische Untersuchung / Versickerungsgutachten
- Lärmschutzgutachten
- DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8
- DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01

#### Flächennutzungsplanänderung

- Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen
- Begründung
- Umweltbericht

sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

Aufgrund der Beschränkungen im Zusammenhang mit der „Corona-Virus-Pandemie“ (eingeschränkte Öffnung der Verwaltung) konnte die erneute Offenlage, welche im Zeitraum 23.03.2020 bis 27.04.2020 stattfinden sollte, nicht korrekt durchgeführt werden. Daher wird sie vollständig wiederholt und die Unterlagen liegen in der Zeit

**vom Montag den 25.05.2020 bis einschließlich Montag den 29.06.2020**

im Rathaus der der Stadt Zwingenberg, Untergasse 16, in 64673 Zwingenberg, Foyer EG, während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung:

**Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 15.30 bis 18.00 Uhr**

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu den Planungen schriftlich vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrollantrag) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Beteiligung nicht, oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Zwingenberg, den 14.05.2020

**Magistrat der Stadt Zwingenberg**

**Dr. Holger Habich**

**Bürgermeister**