



Öffentliche Bekanntmachung

Betr.: Bauleitplanungen der Stadt Zwingenberg;

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf dem Brunnen, BA II“
sowie Bebauungsplan „Auf dem Brunnen, BA II“**

hier: Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 zunächst die zur Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde sowohl der Bebauungsplan als auch die parallele Flächennutzungsplanänderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwingenberg (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen einer allgemeinen Wohnnutzung und einer Verkehrsberuhigungsmaßnahme am südlichen Ortseingang Rodaus.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Zwingenberger Stadtteiles Rodau und befindet sich westlich der Kreisstraße K 67 („Im Wiesengrund“) sowie südlich der Straße „Auf dem Brunnen“.

Der von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf dem Brunnen, BA II“ betroffene Bereich umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Rodau, Flur 4, Flurstücke Nr. 36, Nr. 107 (teilweise), Nr. 108 (teilweise) und Nr. 142. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,50 ha. Die Abgrenzung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches ist in Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Brunnen, BA II“ umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Rodau, Flur 3, Flurstücke Nr. 62/2 (teilweise), Nr. 62/17 (teilweise), Nr. 62/18 (teilweise) und Nr. 68/3 (teilweise) sowie Flur 4, Flurstücke Nr. 36, Nr. 107 (teilweise), Nr. 108 (teilweise), Nr. 110 (teilweise) und Nr. 142. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,62 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in Abbildung 2 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

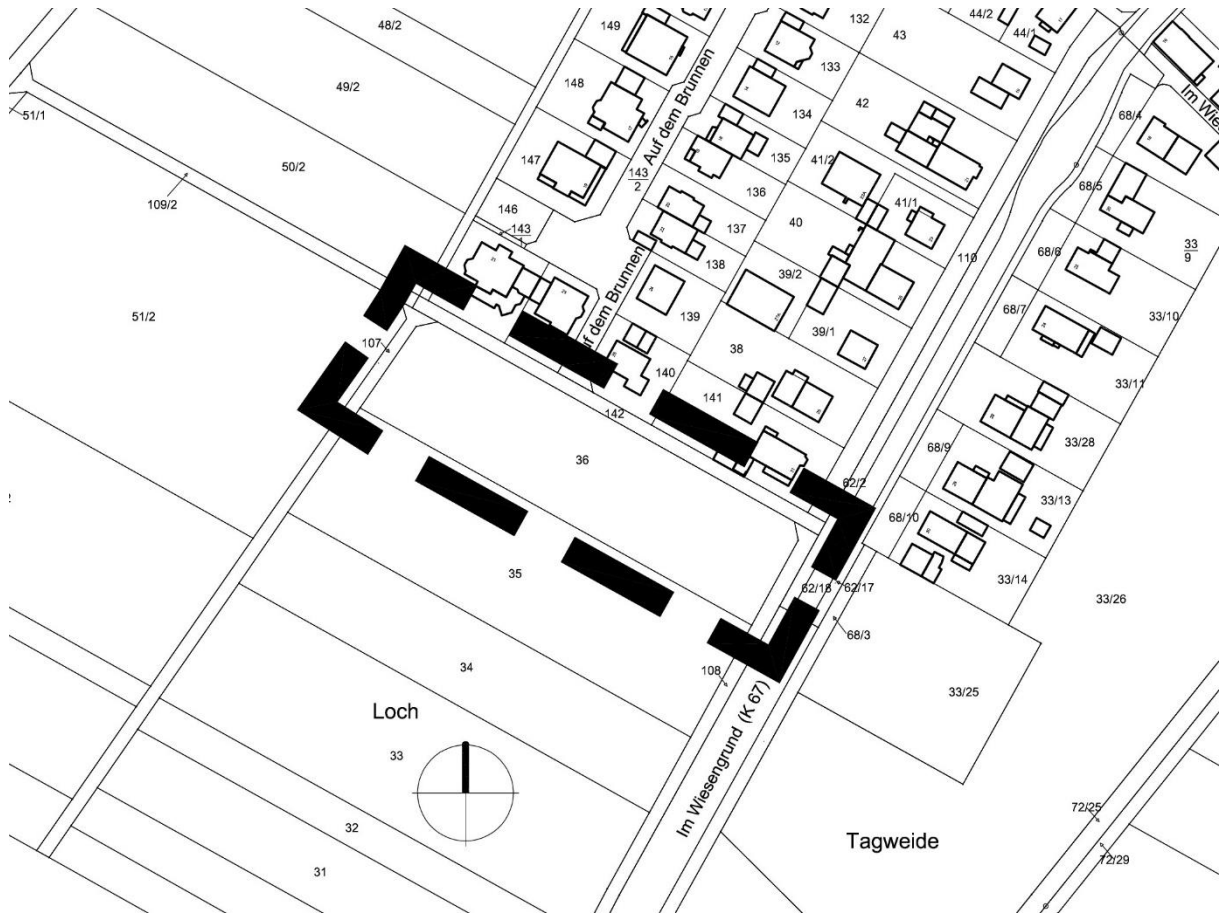


Abbildung 1: Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwingenberg im Bereich „Auf dem Brunnen, BA II“ betroffener Bereich (unmaßstäblich)



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Brunnen, BA II“ in Zwingenberg (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf dem Brunnen, BA II“ sowie zum Bebauungsplan „Auf dem Brunnen, BA II“, insgesamt bestehend aus der jeweiligen Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht; Anlage 2: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht; Anlage 3: Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht; Anlage 4: Ausgleichsplanung; Anlage 5: Artenschutzbeitrag gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG); Anlage 6: VSG-Vorprüfung; Anlage 7: Baugrunderkundung), mit den nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Montag, den 14.01.2019 bis einschließlich Freitag, den 15.02.2019

bei der Stadtverwaltung Zwingenberg im Bauamt des Rathauses, Zimmer 2, Untergasse 16 in 64673 Zwingenberg, während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt wird.

Die Öffnungszeiten sind Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 15.30 Uhr bis 18.00 Uhr.

Zusätzlich werden die vorgenannten Entwurfsunterlagen zu den beiden Bauleitplanungen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen während des oben genannten Zeitraumes auch auf der Internetseite der Stadt Zwingenberg (<https://zwingenberg.de/> unter „Aktuelles“) sowie in einer Cloud (Link: <https://www.magentacloud.de/share/6wfgj0cxwo>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten.

Die Öffentlichkeit wird durch diese öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wird dazu darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes Stellungnahmen zur Entwurfsplanung schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Zwingenberg, Untergasse 16 in 64673 Zwingenberg, abgegeben werden können.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Zwingenberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf dem Brunnen, BA II“ wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
<p>Umweltbericht mit Bestands- und Entwicklungsplänen der Biotop- und Nutzungstypen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim vom November 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet mit entsprechenden Bestands- und Entwicklungsplänen - Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Boden (einschließlich Betrachtung des Belanges der Altlasten), Klima, Wasser, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter, Mensch sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, wonach unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Grüngestaltungsmaßnahmen im Gebiet sowie den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt - Betrachtung von Störfallrisiken sowie der Kumulation und den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern - Prüfung und Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft mit Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch Beschreibung des aktuellen Biotopwertes im Planbereich sowie Erläuterungen zu den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sowie durch tabellarische Bilanzierung der planungsbedingten Eingriffe und der vollständigen Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits durch Zuordnung einer Ausgleichsfläche, die sich im Privateigentum und unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, mit entsprechender zeichnerischen Darstellung

Art der umweltbezogenen Informationen	Wesentlicher umweltbezogener Inhalt
	<ul style="list-style-type: none"> - Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung, d.h. dem Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)
<p>Artenschutzbeitrag gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG des Büros memo-consulting, Seeheim-Jugenheim vom August 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kurze Beschreibung zum Anlass und der Aufgabenstellung - Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen - Beschreibung der Lage des Untersuchungsgebietes und der geplanten Eingriffe - Methodik der Untersuchungen zu Vorkommen geschützter Arten auf Basis mehrerer Begehungen des Plangebietes - Artenschutzrechtliche Prüfung der Vogelarten und Säugetiere mit Beschreibung und tabellarischer Auflistung der Artennachweise im Untersuchungsgebiet - Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologische Funktion (sogenannte CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig, Kompensationsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sogenannte FCS-Maßnahmen) sind nicht notwendig) - Empfehlung weiterer, nicht zwingend erforderlicher Maßnahmen - Zusammenfassende textliche und tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen als Übersicht - Zusammenfassendes Fazit, wonach das Ergebnis der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen; der allgemeinen Wohnnutzung und einer Verkehrsberuhigungsmaßnahme am südlichen Ortseingang Rodaus kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden - Fotodokumentation des Plangebietes
<p>Vogelschutzgebiets (VSG)-Vorprüfung des Büros memo-consulting, Seeheim-Jugenheim vom November 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stichpunktartige Erläuterung und Betrachtung zum nahegelegenen Vogelschutzgebiet (VSG) in tabellarischer Form - Im Ergebnis der Vorprüfung konnten keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet durch die Planung festgestellt werden - Auflistung der Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie mit kurzer Begründung
<p>Baugrunderkundung/Geotechnischer Bericht der AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt vom 07.05.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellungen und Erläuterungen zum Standort sowie zum Gegenstand der Untersuchungen und deren Veranlassung - Beschreibung der Sachlage zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen - Darstellung der Versickerungsversuche, wonach die dichteren oberen Bodenschichten im Zuge der Herstellung der Versickerungsanlagen ggf. gegen durchlässigeren Boden (z.B. aus den örtlichen Baugruben) zu ersetzen sind - Hinweise zur Gründungsweise und Bauausführung; aus hydrogeologischer Sicht bestehen durch obere Bodenschichtabtragung keine Bedenken

Folgende nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentliche umweltbezogene Stellungnahme aus der der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB liegt bereits vor:

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Private Stellungnahme mit 9 Unterzeichnern, Zwingenberg vom 28.07.2018	<p>-<u>Raumordnung und Flächennutzungsplan</u>: Es bestehen grundsätzliche Bedenken zu der Planung; die geplante Bebauung wird als nicht aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen</p> <p>-<u>Grundwasserschutz und Schutzgut Mensch</u>: Es wird auf ein vernässungsgefährdetes Gebiet und auf die Gefährdung der angrenzenden Bestandsgebiete durch den hohen Grundwasserstand hingewiesen</p> <p>-<u>Landschaftsbild</u>: Durch die Planung wird befürchtet, dass das Landschaftsbild zerstört wird</p>

Folgende nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen bereits vor:

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - Botanische Vereinigung Bergstraße, Bensheim vom 28.07.2018	<p><u>Schutz des Waldes und der Grünstrukturen</u>: Es werden grundsätzliche Bedenken zu der Planung und der weiteren Siedlungsentwicklung für den nahegelegenen Niederwald ausgesprochen; die festgesetzten einheimischen Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen werden begrüßt</p>
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)- Kreisverband Bergstraße - Ortsbeauftragter Zwingenberg, Heppenheim vom 25.07.2018	<p>- <u>Grundwasserschutz</u>: Die Siedlungserweiterung auf der bisher genutzten Grünfläche wird aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Lage in einem Teilbereich des Wasserschutzgebietes III als kritisch angesehen</p> <p>- <u>Naturschutz</u>: Durch die geplante Bebauung wird vermutet, dass sowohl ein geschütztes Biotop als auch das Landschaftsbild vernichtet werden könnten</p>
Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt-Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 30.07.2018	<p>- <u>Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zum Grundwasserschutz</u>: Zur Prüfung der Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu versickern, und zum Schutz der hohen Grundwasserstände wird eine Baugrunduntersuchung angeregt</p> <p>- <u>Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zum Immissionsschutz</u>: Eine Prüfung zum Verkehrsaufkommen der K67 und der Nutzung des östlich gelegenen Flurstücks wird angeregt</p> <p>- <u>Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zum Landschaft- bzw. Ortsbild</u>: Es wird angeregt die geplante Ortsrandeingrünung zu konkretisieren</p> <p>- <u>Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zur Flächennutzungsplanänderung</u>: Es wird auf die Ausweisung von anderen Wohnbauflächen nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hingewiesen und um genaue Prüfung der Umsetzung gebeten</p> <p>- <u>Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zum Landschafts- bzw. Ortsbild</u>: Eine Überprüfung der Festsetzung der Gebäudehöhen wird angeregt</p> <p>- <u>Untere Naturschutzbehörde (UNB) zum Umweltbericht</u>: Der Umweltbericht ist noch auszuarbeiten, weshalb hierzu allgemeine Hinweise zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere im Hinblick</p>

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
	<p>auf die Kompensation der planungsbedingten Eingriffe (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen) sowie den Arten- und Biotopschutz, gegeben werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Untere Naturschutzbehörde zur Flächennutzungsplanänderung:</u> Eine Überprüfung, ob die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnflächen als Gegenzug zu entlassen sind, wird angeregt - <u>Untere Wasserbehörde (UWB) zum Grund- und Oberflächenwasserschutz:</u> Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist bei der UWB anzuzeigen; die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich, zum Schutz der Trinkwasservorkommen ist die Nutzung auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt; besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) sollten durchgeführt werden; Bodenerkundungen im Hinblick auf die bodennahen Grundwasserstände sollten vorgenommen werden; Grundwasserhaltungen sind bei der UWB vorab zu beantragen; eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Wasserbehörde anzuzeigen; eine Gefährdung des geplanten Baugebietes durch ein Überlaufen des Grabensystems ist auszuschließen; Zisternen sollten auftriebssicher hergestellt werden - <u>Fachbereich Raumentwicklung zu dem entsprechenden Belang:</u> Die Planung widerspricht nach dem Regionalplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung; aufgrund der Prüfung der alternativen Möglichkeiten der Siedlungsflächenentwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Bedenken des Fachbereichs Raumentwicklung jedoch zurückgestellt; es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung - <u>Fachbereich Dorf- und Regionalentwicklung zu den entsprechenden Belangen:</u> Es werden grundsätzliche Bedenken zu der Planung und dem Beitritt der Stadt Zwingenberg in das hessische Dorfentwicklungsprogramm zurückgestellt - <u>Fachbereich Landwirtschaft zum entsprechenden Belang:</u> Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher bzw. Grünflächen sieht der Fachbereich als äußerst kritisch und bevorzugt die innerörtliche Flächeninanspruchnahme; für Kompensationsmaßnahmen regt der Fachbereich an, keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen - <u>Untere Denkmalschutzbehörde zum entsprechenden Belang:</u> Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt; im Hinblick auf Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) verwiesen - <u>Fachbereich Kreisstraßen zu dem entsprechenden Belang:</u> Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht; die Bauverbotszone ist einzuhalten - <u>Fachbereich des Katastrophenschutzes und der Gefahrenabwehr zu den entsprechenden Belangen:</u> Es werden unter Berücksichtigung der bereits in der Begründung des Bauleitplans enthaltenen Hinweise zur Löschwasserversorgung und den Rettungswegen keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht
Gewässerverband Bergstraße, Lorsch vom 28.06.2018	<u>Gewässerschutz:</u> Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) sollten

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
	durchgeführt werden; die Gefährdung des geplanten Baugebietes durch ein evtl. Überlaufen des Horstgrabens ist auszuschließen
Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt vom 13.07.2018	<u>Schutzgut Mensch:</u> Es wird auf die Schutzmaßnahmen zu Immissionen durch die BImSchG hingewiesen
HessenForst - Forstamt Lampertheim vom 27.07.2018	<u>Schutz des Waldes:</u> Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht
Jagdclub St. Hubertus e.V., Heppenheim über den Beauftragten für Zwingenberg vom 23.07.2018	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Umweltbericht:</u> Der Umweltbericht ist noch auszuarbeiten, weshalb hierzu allgemeine Hinweise zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation der planungsbedingten Eingriffe (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen) gegeben werden - <u>Landschaftsbild:</u> Der geplante Erdwall als Ortsrandeingrünung wird befürwortet - <u>Artenschutz:</u> Die Außenbeleuchtung und ihre entstehenden Lichtemissionen in den Bereich der Feldflur sollten konkret als Vermeidung festgesetzt werden
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 03.08.2018	<u>Schutzgut Boden und Mensch:</u> Durch Überprüfung der aussagefähigen Luftbilder wurde kein begründeter Verdacht von Bombenblindgängern festgestellt
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III31.2, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 06.08.2018	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung:</u> Wegen der geringen Flächengröße können Bedenken aus regionalplanerischer Sicht zurückgestellt werden - <u>Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege zu den Belangen von Schutzgebieten:</u> Es sind für den Planbereich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen - <u>Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege zu den Belangen des Flächennutzungsplanes:</u> Es wird auf die Ausweisung von anderen Wohnbauflächen nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hingewiesen und um genau Prüfung der Umsetzung gebeten - <u>Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege zum Umweltbericht und Artenschutz:</u> Der Umweltbericht ist noch auszuarbeiten, weshalb hierzu allgemeine Hinweise zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, insbesondere im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betrachtung der Standortalternativen gegeben werden; weiterhin wird empfohlen, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen und die Planung hinsichtlich der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu prüfen - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Grundwasserschutz:</u> Das Plangebiet befindet sich teilweise im Wasserschutzgebiet der Zone IIIB und es sind die entsprechenden Schutzverordnungen zu beachten; es wird eine Prüfung zur Versickerung von Niederschlagswasser angeregt; in den Bauleitplanunterlagen ist auf ein vernässungsgefährdetes Gebiet hinzuweisen und bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) sollten durchgeführt werden - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Abwasser:</u> Zur Prüfung der Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu versickern, wird eine Baugrunduntersuchung angeregt

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahme	Themenbezug und wesentlicher umweltbezogener Inhalt
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Bodenschutz:</u> Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden; es bestehen keine Bedenken gegen die Planung; die Belange des Bodenschutzes sind in den textlichen Festsetzungen hinreichend berücksichtigt; der Umweltbericht ist im Bezug auf den Belang des vorsorgenden Bodenschutzes weiter auszuarbeiten und zu beschreiben - <u>Dezernat Immissionsschutz zu dem entsprechenden Belang:</u> Eine Prüfung zum Verkehrsaufkommen der K67 wird angeregt - <u>Dezernat Oberflächengewässer zu dem entsprechenden Belang:</u> Es bestehen gegen die Planung keine Bedenken - <u>Bergbehörde:</u> Es stehen keine entsprechenden Sachverhalte entgegen; Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zur Planung werden nicht gegeben - <u>Kampfmittelräumdienst im Hinblick auf das Schutzgut Mensch:</u> Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde nicht über die Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt beteiligt, kann aber direkt beteiligt werden

Die Stadt Zwingenberg hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Zwingenberg, den 02.01.2019

**Für den Magistrat
der Stadt Zwingenberg
Dr. Holger Habich**