

# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zwingenberg



**Betr.: Bauleitplanungen der Stadt Zwingenberg;**

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schießgarten / Die lange Schneise“ und 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan ZW 10 „Schießgarten / Die lange Schneise“ in Zwingenberg**

**hier: Bekanntmachung der Veröffentlichungen der 2. Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung und der Entwurfsplanung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Internet mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung im Rathaus**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 zunächst das Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung (i.V.m) § 3 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen (es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen) sowie die zur Entwurfsplanung im Rahmen der förmlichen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Aufgrund des vorliegenden Einbezugs von Außenbereichsflächen, wurde für die vorliegende Bauleitplanung der Wechsel ins Regelverfahren beschlossen. Zur Weiterführung des Verfahrens wird daher der ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellte Bebauungsplan in das Regelverfahren überführt.

Durch den Wechsel ins Regelverfahren ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwingenberg erforderlich, die ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2024 beschlossen wurde. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte bereits am 12.11.2024.

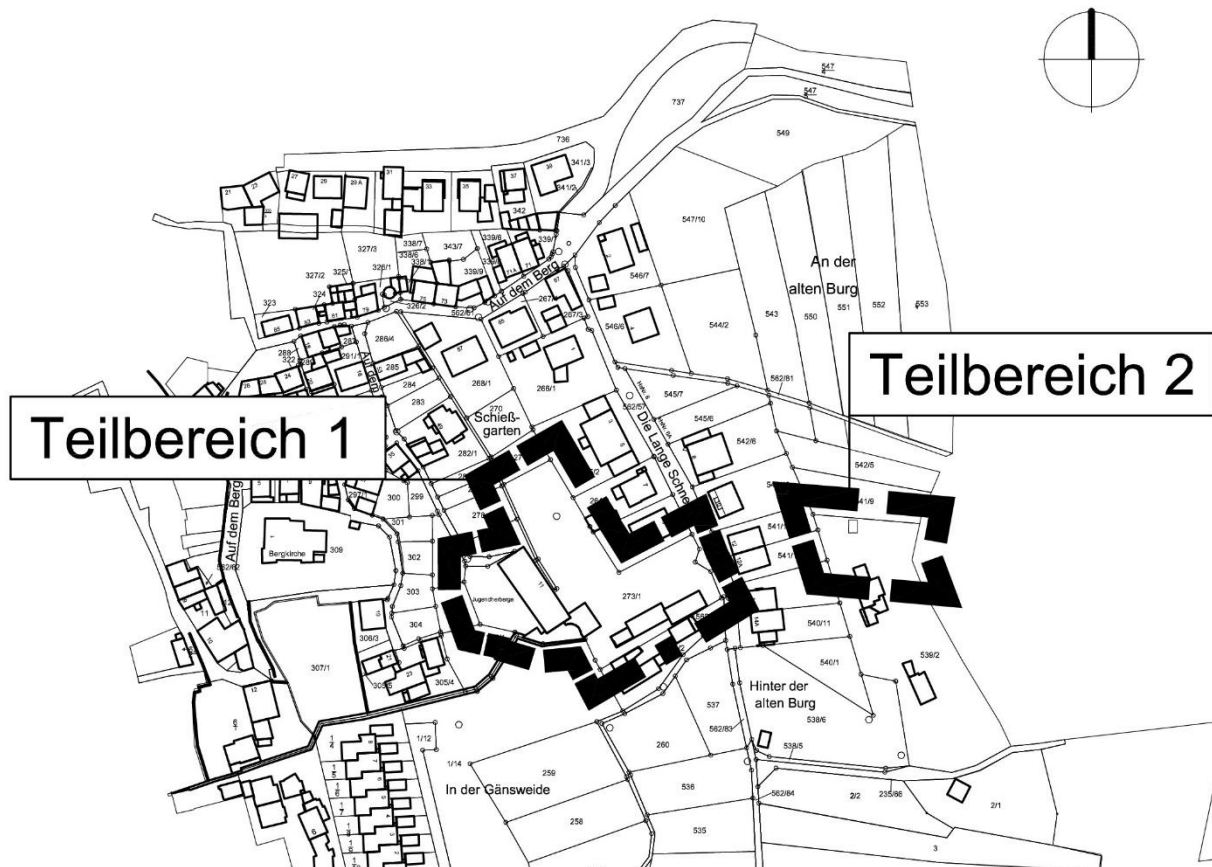
In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2024 wurden die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als 2. Entwurf und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nachträgliche Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in den weiteren Bauleitplanverfahren nicht erforderlich ist, da bereits im Rahmen des bisherigen Planverfahrens nach § 13a BauGB eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, stattgefunden hat. Dabei konnte sich die Öffentlichkeit bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bauverwaltung wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der 2. Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung zusätzlich angeboten.

Die Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und Folgenutzung der früheren Jugendherberge in Zwingenberg sowie angrenzender Flächen und zur städtebaulichen Ordnung des betreffenden Bereichs.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Flurstücke der Gemarkung Zwingenberg, Flur 1, Flurstücke Nr. 235/66 (teilweise), Nr. 271, Nr. 273/1, Nr. 275/1, Nr. 276, Nr. 277, Nr. 278, Nr. 279, Nr. 280, Nr. 299, Nr. 301, Nr. 302, Nr. 303, Nr. 304, Nr. 538/5, Nr. 539/2 (teilweise), Nr.





Bereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schießgarten / Die lange Schneise“ in Zwingenberg (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schießgarten / Die lange Schneise“ sowie zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die lange Schneise“ in Zwingenberg, insgesamt bestehend aus der jeweiligen Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung und zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der gemeinsamen Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (real); Anlage 2: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (fiktiv); Anlage 3: Entwicklungsplan der Nutzungs- und Biotoptypen; Anlage 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Anlage 5: Artenschutzprüfung), sowie den nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

**von Dienstag, den 14.01.2025 bis einschließlich Montag, den 17.02.2025**

auf der Internetseite der Stadt Zwingenberg (Link: <https://www.zwingenberg.de/de/cityweb/bebauungsplaene.php>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/powANjYB5RixW2D>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Zwingenberg zur Einsicht (Link: <https://www.zwingenberg.de/de/aktuelles/bekanntmachungen/>) bereitgehalten. Auf die Internetseite der Stadt Zwingenberg mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt der Bekanntmachung wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen zum 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie zur 4. Änderung des

Flächennutzungsplanes mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen während des oben genannten Zeitraumes im Bauamt der Stadt Zwingenberg im Rathaus, Untergasse 16, 64673 Zwingenberg, öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Einsichtnahme im Rathaus ist während der nachfolgenden Öffnungszeiten ohne vorherige Anmeldung oder außerhalb dieser Zeiten nach telefonischer Terminvereinbarung unter 062517 700 310 möglich:

Die Öffnungszeiten des Rathauses sind:  
Montag - Freitag: 8:00 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag: 15:30 bis 18:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung im Internet und die zusätzlich parallele öffentliche Auslegung der Unterlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt. Die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bauverwaltung wird zusätzlich angeboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit elektronisch an das Bauamt der Stadt Zwingenberg (E-Mail-Adresse: [bauamt@zwingenberg.de](mailto:bauamt@zwingenberg.de)) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich beim Magistrat der Stadt Zwingenberg, Untergasse 16, 64673 Zwingenberg, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abgegeben werden.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 5 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Weiterhin wird im Sinne des § 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.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen mit den diesbezüglichen wesentlichen umweltbezogenen Inhalten sind verfügbar:**

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB von Christina Nolden Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim von August 2024 mit Anlagen (Anlage 1: Bestandsplan (real); Anlage 2: Bestandsplan (fiktiv); Anlage 3: Entwicklungsplan; Anlage 4: Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung):
  - Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Plangebiets mit diesbezüglichen Bestands- und Entwicklungsplan
  - Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten aus Sicht der Umweltbelange
  - Prüfung der zu berücksichtigenden Fachgesetze und -pläne sowie der darin festgelegten Ziele hinsichtlich folgender Betroffenheiten: Regionalplan Südhessen 2010, vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan), Natura 2000-Gebiete, Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Risiko-

- /Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Ökokonto- u. Kompensationsflächen, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige Schutzgebiete
- Beschreibung der angewandten Untersuchungsmethoden und Erläuterungen zur Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens im Hinblick auf die Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Fläche, Boden und Altlasten, Klima, Grund- und Oberflächenwasser, Flora und Fauna (einschließlich Beschreibung der biologischen Vielfalt), Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes aufgrund der voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Betrachtung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen im Zusammenhang mit den Schutzgütern Fläche, Boden, Klima, Flora, Fauna, Biotopverbund, Wasser, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter
- Bewertung der Planung hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung
- Bewertung von Störfallrisiken
- Betrachtung der Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern mit zusammenfassender Prognose zu den einzelnen Umweltbelangen
- Prüfung und Bewertung der Eingriffe auf die Schutzgüter mit Festlegung und Erläuterung der Maßnahmen zum Ausgleich mit Hilfe einer tabellarischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand auf Basis des Bestandsplanes und im Planzustand durch Zugrundelegung des Entwicklungsplanes
- Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)
- Artenschutzfachliche Potenzialanalyse von B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal vom 03.06.2024:
  - Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen für die Artenschutzprüfung
  - Beschreibung der Datengrundlagen auf Basis von Begehungen des Plangebiets sowie Literaturrecherchen
  - Ermittlung von anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung
  - Abschichtung zur Betrachtungsrelevanz der verschiedenen Arten bzw. Artengruppen; eine Betrachtungsrelevanz bestand demnach für Vogelarten (Frei- und Nischenbrüter) sowie Reptilien (Zauneidechse)
  - Tiergruppenspezifische Bewertung des vorliegenden Habitatpotentials (Wirkungsanalyse)
  - Tabellarische Artenschutzprüfung für verbreitete und häufige Arten im vereinfachten Verfahren (HMKLV 2014)
  - Zusammenfassung über die Betroffenheit von Arten mit ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand
  - Festlegung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen sowie Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen; Empfehlung von habitatverbessernden Maßnahmen
  - Zusammenfassendes Fazit, wonach die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen

**Folgende nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2**

**BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit den diesbezüglichen Themenbezügen und wesentlichen umweltbezogenen Inhalten liegen bereits vor:**

- Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 12.06.2023:
  - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zur Verfahrenswahl
  - Fachbereich Denkmalschutz: Informationen zum Schutz der vorhandenen Denkmäler (HDSchG)
  - Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes: es wird davon ausgegangen, dass diese Belange im Bauleitplanverfahren hinreichend beachtet wurden; Verweis auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde
  - Untere Wasserbehörde (UWB) zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen: keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweise zur Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet und auf die geltende Schutzgebietsverordnung; Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser; zum Einsatz von oberflächennaher Geothermie, zu Altflächen, zu Grundwasserhaltungen sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
  - Fachbereich Landwirtschaft: Belange der Landwirtschaft/Feldflur sind nicht berührt
  - Fachbereich Gefahrenabwehr – Brandschutz zum Schutzgut Mensch: Anregungen und Hinweise zur Löschwasserversorgung (erforderliche Löschwassermenge) sowie zu den Rettungswegen (z.B. Mindesttragfähigkeit und Sicherstellung des zweiten Rettungsweges)
- Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 06.06.2023:  
Schutzgut Mensch und Immissionsschutz: keine Einwände; Hinweis, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt vom 03.05.2023:  
Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege bzw. Schutzgut Kultur: Hinweis auf die bestehenden Bodendenkmäler.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung B: Bau- und Kunstdenkmalpflege, Darmstadt vom 05.06.2023:  
Baudenkmalschutz und Baudenkmalpflege bzw. Schutzgut Kultur: Hinweis auf die bestehenden Kulturdenkmäler, keine Grundsätzlichen Bedenken, Hinweise auf die äußere Gestaltung
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 01.06.2023:  
Schutzgut Mensch: Hinweise auf die Durchführung der Kampfmittelräumung
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 12.06.2023:
  - Abteilung Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr zu den Belangen der Raumordnung: Hinweise und Erläuterungen zu den Ausweisungen des Regionalplanes, Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten
  - Abteilung Umwelt Darmstadt zu den Belangen Wasserversorgung/Grundwasserschutz: Hinweise zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und die geltenden Schutzgebietsverordnung;
  - Abteilung Umwelt Darmstadt zum Belang Oberflächengewässer: keine Bedenken
  - Abteilung Umwelt Darmstadt zum Belang Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Hinweise zum anfallenden Schmutzwasser und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
  - Abteilung Umwelt Darmstadt zum Bodenschutz: Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Hinweis zu den Belangen Schutzgut Boden im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz

- Abteilung Umwelt Darmstadt zum Belang Strahlenschutz, Immissionsschutz: keine Bedenken
- Bergbehörde zum Schutzgut Mensch: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen; es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung; es besteht kein Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten, da im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen ist; dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen
- Abteilung Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz: Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt

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 18.12.2024

**Für den Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Karin Rettig, Stadträtin**