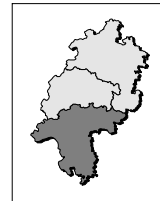


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 84.2
18.11.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 06.12.2019 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen, Gebiet: „Auf der Weingartsweide II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-179 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2019-59) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Frau Scheuermann
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

11. November 2019

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Scheuermann,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 06. November 2019 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach

Gebiet: "Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us"

Beschluss Nr IV-178 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-58

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen

Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

Beschluss Nr. IV-179 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2018-59

Seite 2 zum Schreiben vom 11. November 2019
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss-Nr. IV-178
DS Nr. IV-2019-58
Beschluss-Nr. IV-179
DS Nr. IV-2019-59



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-179

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 06.11.2019

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-116 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018
Beschluss Nr. IV-126 der Verbandskammer vom 12.12.2018 zu DS IV-2018-58 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-2019-150 des Regionalvorstands vom 16.05.2019
Beschluss Nr. IV-150 der Verbandskammer vom 19.06.2019 zu DS IV-2019-19 (Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 19.09.2019, Drucksache Nr. IV-2019-59

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen Gebiet: "Auf der Weingartsweide II" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Ute Lauer

Ute Lauer
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2019-59

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-116 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018
Beschluss Nr. IV-126 der Verbandskammer vom 12.12.2018 zu DS IV-2018-58 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-2019-150 des Regionalvorstands vom 16.05.2019
Beschluss Nr. IV-150 der Verbandskammer vom 19.06.2019 zu DS IV-2019-19 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen Gebiet: "Auf der Weingartsweide II" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.07.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27/19 bekannt gemacht. Sie fand vom 09.07.2019 bis 14.08.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2019 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Neuberg hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Neuberg
Gemeindevorstand der Gemeinde Ronneburg
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Erlensee
Magistrat der Stadt Langenselbold

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Oberer Fallbach
Abwasserverband Oberes Krebsbachtal
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
EnergieNetz Mitte
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Forstamt Hanau-Wolfgang, Hessen-Forst
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Deutsche Gebirg und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, 63.31 Kreisentwicklung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

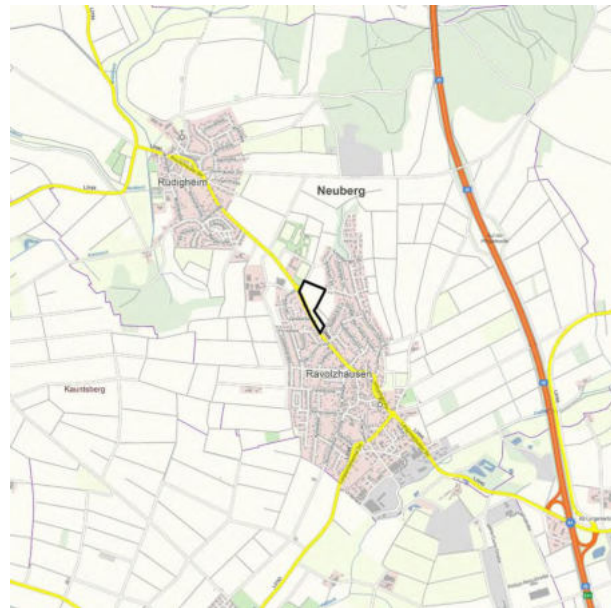
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderung des Regionalplans Südessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Gemeinde Neuberg Ortsteil Ravalzhausen Gebiet: Auf der Weingartsweide II

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

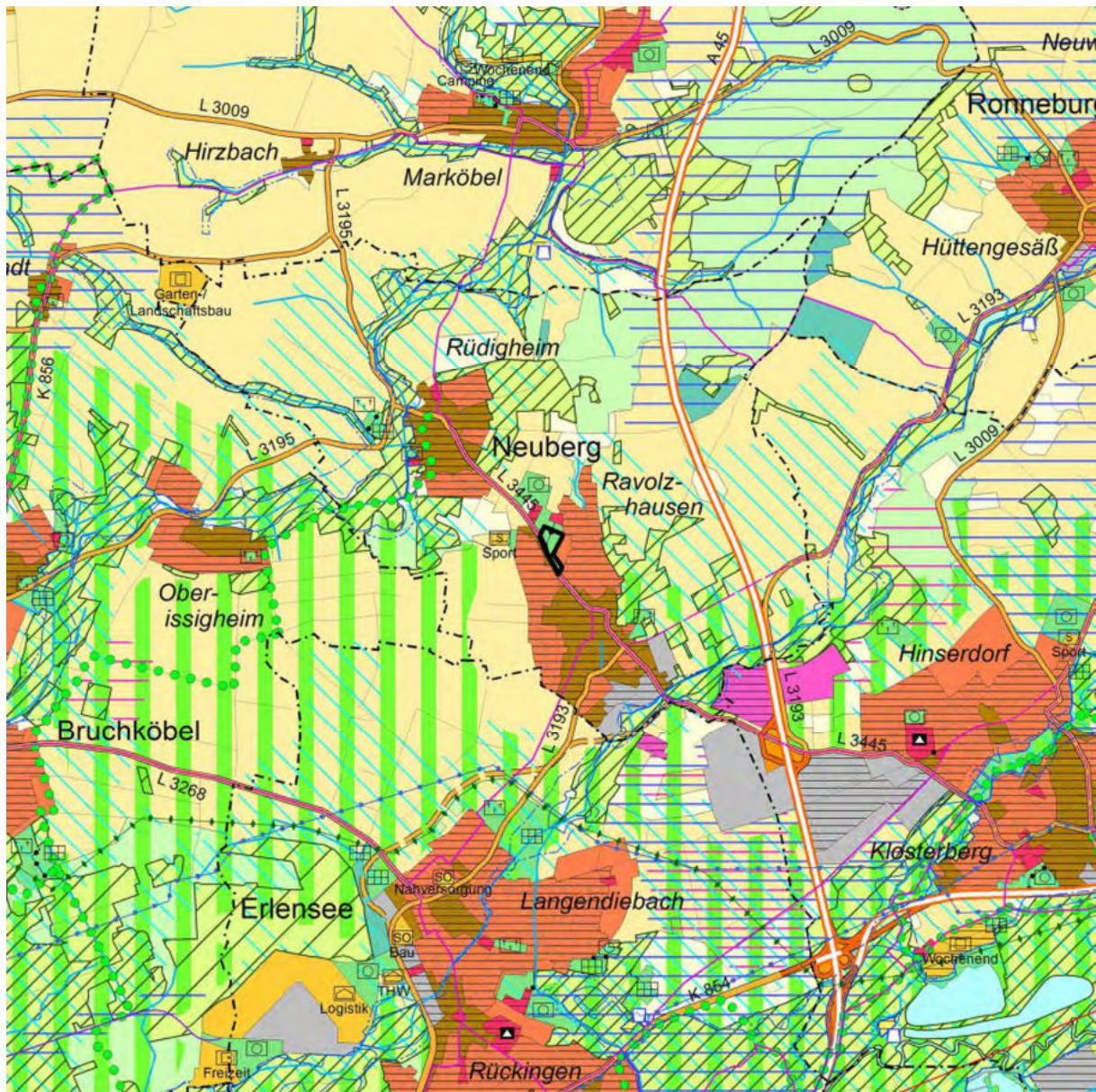
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	12.12.2018
Frühzeitige Beteiligung:	08.01.2019 bis 06.02.2019
Auslegungsbeschluss:	19.06.2019
Öffentliche Auslegung:	09.07.2019 bis 14.08.2019
Abschließender Beschluss:	06.11.2019
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Neuberg im Ortsteil Ravolzhausen den bisher als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich um Teile der benachbarten Grünflächen (Parkanlage sowie Sportanlage, ...) erweitern. Im Neubaugebiet "Limes III" und der westlich daran angrenzenden Erweiterungsfläche sind bereits keine Kapazitäten mehr vorhanden.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	2,7 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	20.06.2018
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II"
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Emissionen/Immissionen Verkehr Archäologie Boden Artenschutz

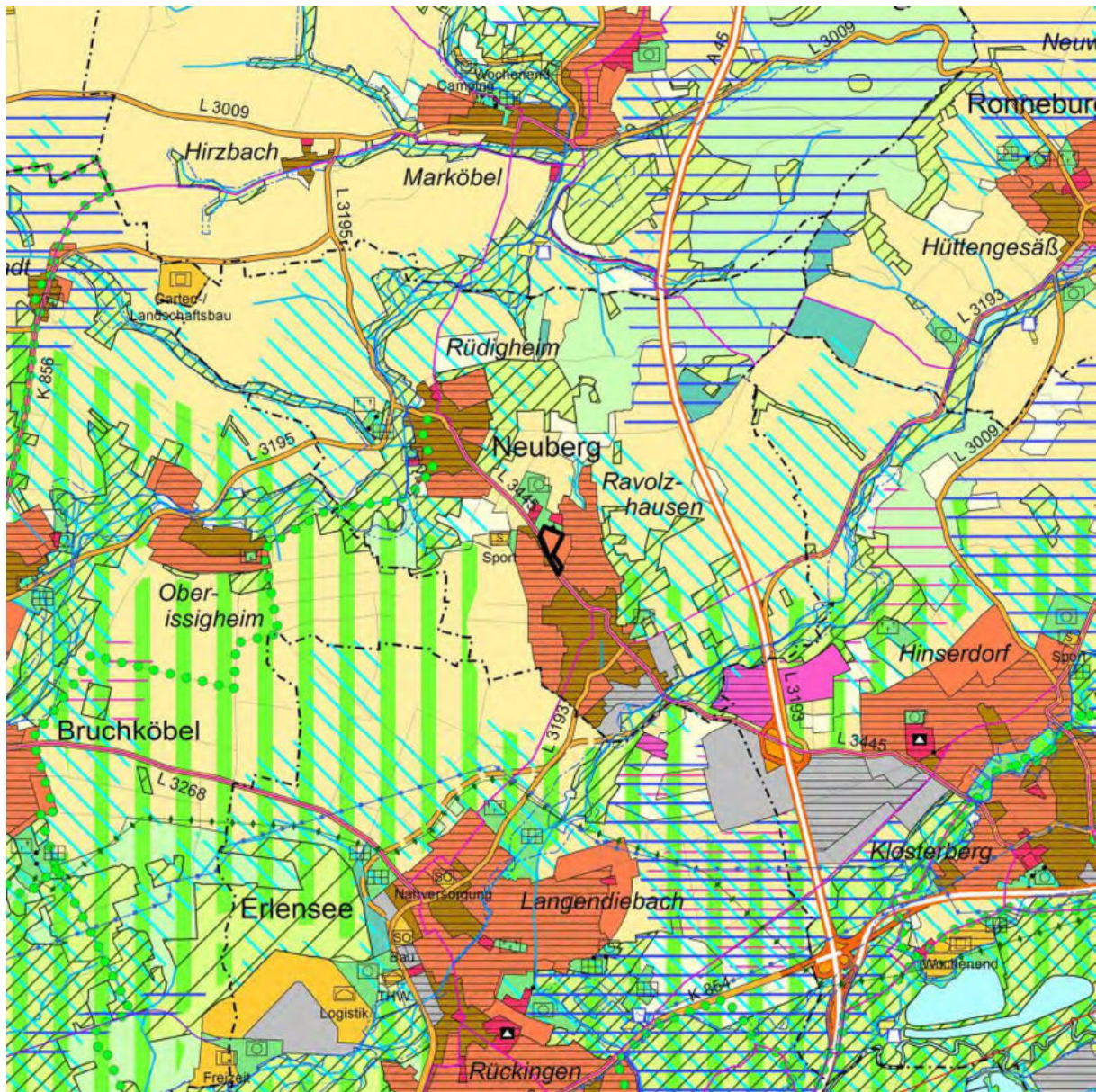
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

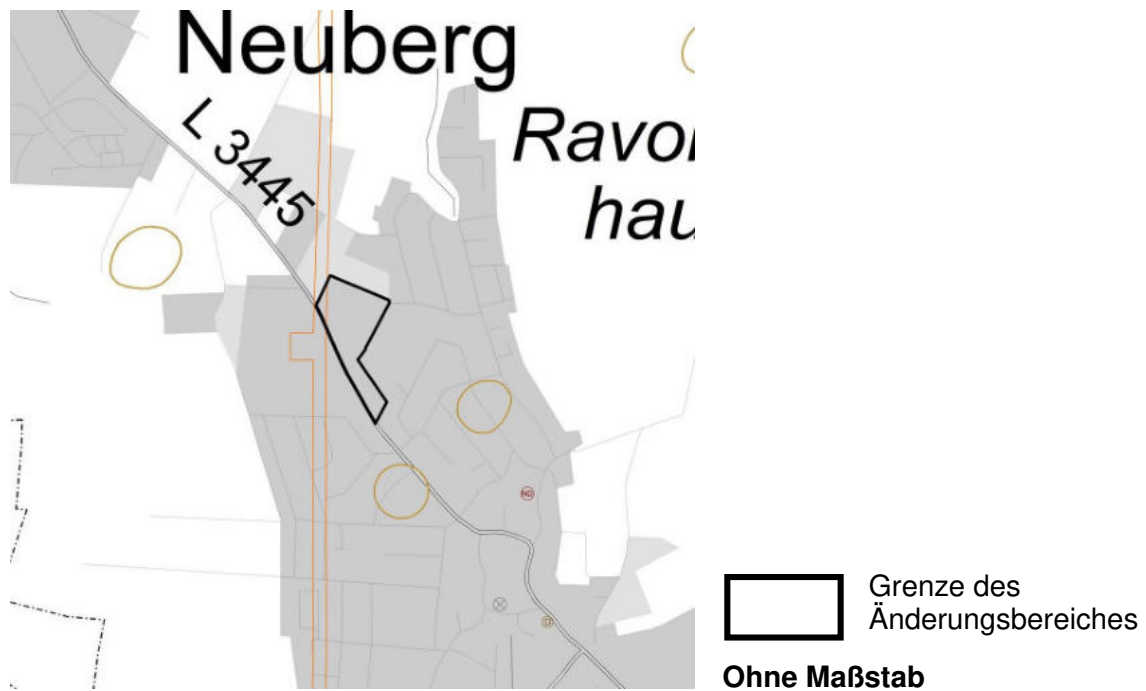


 Grenze des Änderungsbereiches

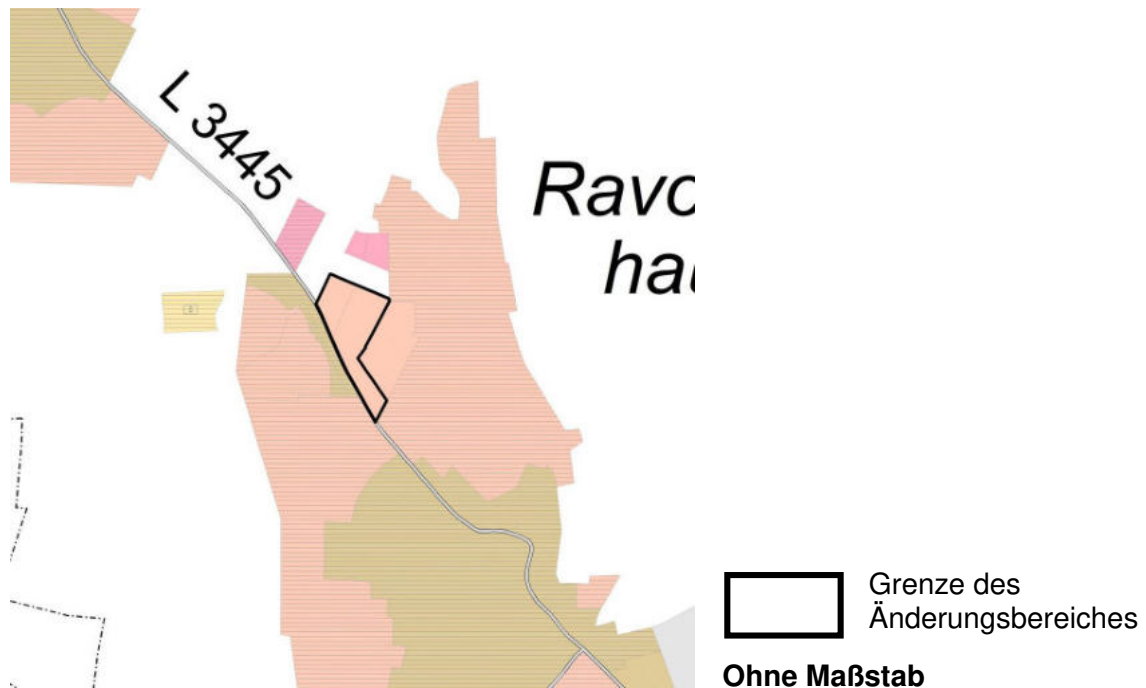
Maßstab: 1 : 50 000

"Grünfläche Sportanlage, ..." (ca. 0,7 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,0 ha) in
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



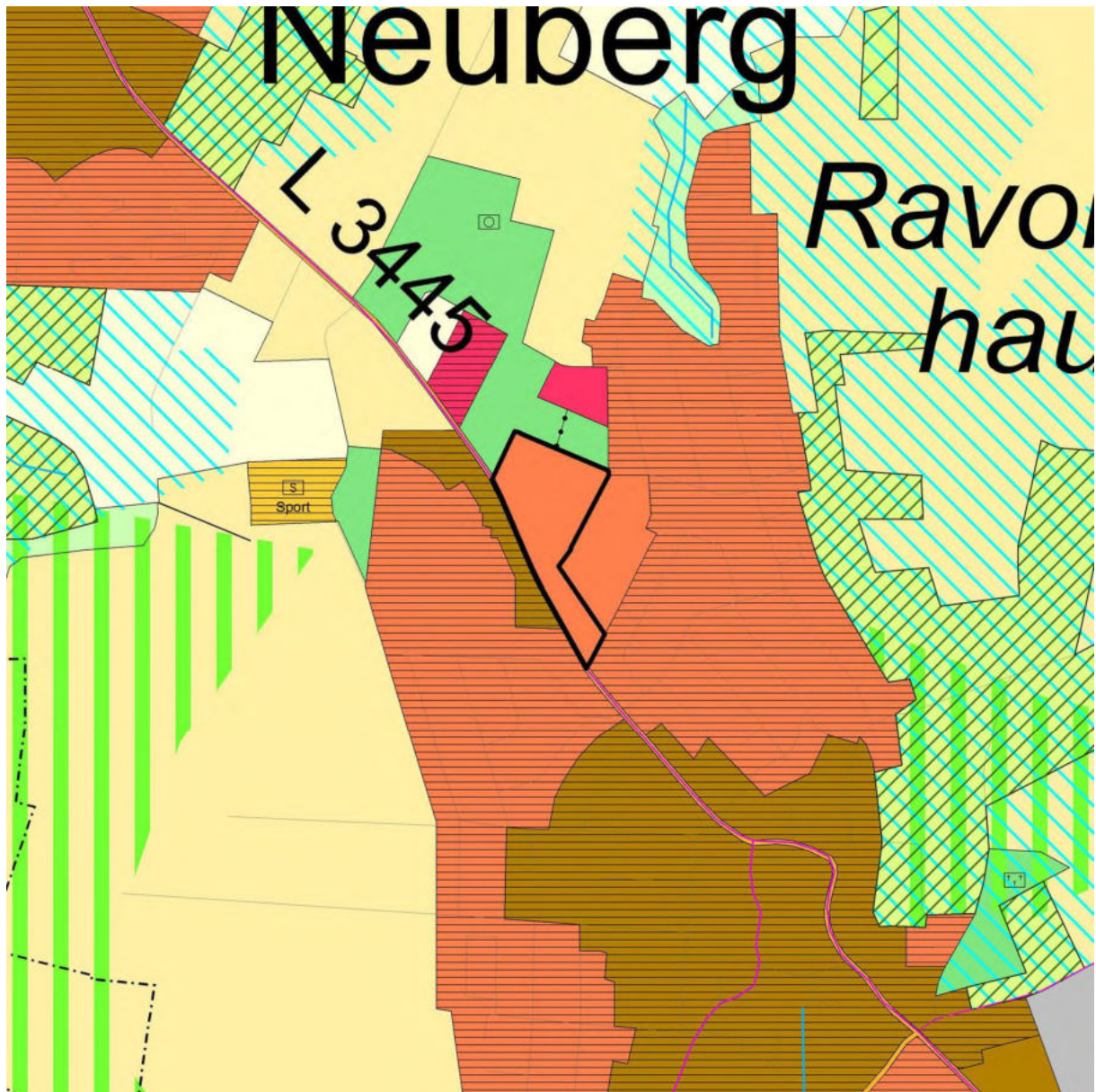
Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.9 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segefluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.
Er liegt im Norden des Neuburger Ortsteiles Ravolzhausen und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes stellt die Schulstraße dar, die am Kreisels von der L3445 abzweigt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich der von Bäumen eingerahmte Sportplatz mit den zugehörigen Parkplätzen und weiter nördlich die Gebäude der Erich-Simdorn-Schule. Die nordöstliche Grenze der Planfläche bildet die Verlängerung der Darmstädter Straße und daran anschließend eine Streuobstwiese. Mit der östlichen Ecke stößt der Änderungsbereich an die bereits bestehende Bebauung entlang der Darmstädter und Hanauer Straße. Die Grenze verläuft anschließend in südwestliche Richtung entlang des im RegFNP bereits als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellten Bereiches, der zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird (Acker- und Grünflächen, Baumreihen). Anschließend springt der Grenzverlauf des Plangebietes nach Südosten bis zur Rückseite der Bebauung an der Robert-Koch-Straße und läuft anschließend parallel zur L3445 (Rüdigheimer Straße), die in diesem Bereich von Alleebäumen begleitet wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rüdigheimer Straße liegt das Wohngebiet "Am Limes" und nordwestlich des Kreisels ein Lebensmittelmarkt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Neuberg im Ortsteil Ravolzhausen östlich der Rüdigheimer Straße die Ausweisung eines weiteren Neubaugebietes "Auf der Weingartsweide II" vornehmen. Zu diesem Zweck soll der bisher im RPS/RegFNP 2010 bereits als "Wohnbaufläche, geplant" ausgewiesene Bereich um Teile der benachbarten Grünflächen (Parkanlage sowie Sport, ...) erweitert werden. Die planerische Absicht, diese Grünflächen zu "Wohnbaufläche, geplant" umzuwidmen, ist Anlass für das vorliegende Änderungsverfahren.

Im vorhandenen, westlich der L 3445 gelegenen Baugebiet "Am Limes III" inklusive der 2015/2016 entwickelten Erweiterungsfläche sind nach Aussage der Kommune bereits keine Kapazitäten mehr vorhanden, die Nachfrage nach Bauplätzen ist jedoch ungebrochen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Grünfläche Sportanlage, ..." (ca. 0,7 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 2,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das als "Grünfläche - Sportanlage, ..." und "Grünfläche - Parkanlage" dargestellte Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 die nachfolgende Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Schulstraße an die Landesstraße L3445/Rüdigerstraße.

Für das geplante Baugebiet „Auf der Weingartswende II“ wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, „Anbindung des Wohngebietes „Auf der Weingartswende II“ an den Kreisverkehr Schulstraße/L3445/Germanenstraße“, November 2017) erstellt. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre wurden entsprechend der zukünftigen Nutzung ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem erfolgte für den relevanten Knotenpunkt L3445/Schulstraße /Germanenstraße ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass ohne betriebliche oder bauliche Änderungen der bestehende Kreisverkehr an der L3445 die zu erwartenden Mehrverkehre in sehr guter Verkehrsqualität aufnehmen kann.

Die Anbindung des Änderungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit der Buslinie MKK-57 über die nächstgelegenen Haltestellen „Erich-Simdorn-Schule“ und „Rüdigerstraße“ mit Anbindung an den Bahnhof Langenselbold.

Durch den parallel zur Landesstraße L3445 verlaufenden Geh- und Radweg, der zudem als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann das Plangebiet an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden werden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet im Norden von Ravolzhausen befindet sich auf einer Höhe von ca. 140 m ü. NN in einer leichten, nach Südosten exponierten Hanglage und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche ackerbaulich genutzt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Neuberg (Planungsgruppe Zimmer/Egel GbR, August 2001) weist mittels entsprechender Flächenfärbung das Plangebiet bereits als geplanten Eingriff (Baugebiet, Gewerbegebiet, Friedhofserweiterung, Straßenplanung) aus. Die bestehende Allee entlang der L3445 sowie die Streuobstwiese im Nordosten an der Verlängerung der Darmstädter Straße sind in der Karte dargestellt. Der am Nordrand der Planfläche dargestellte kleine Streuobstbestand ist nicht vorhanden. Eine von Nordost

nach Südwest verlaufende vorgesehene Kulissenpflanzung (dichte linienförmige Baum- und Strauchpflanzung) wurde offenbar nicht umgesetzt.

Ziel des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist es, dass mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen angelegt und Flachdachgaragen mit begrünten Dächern ausgeführt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf kommt zu dem Schluss, dass artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich sind. Es werden Vermeidungsmaßnahmen wie zeitliche Einschränkung der Baufeldräumung und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Kompensationsmaßnahmen sollen auf einer externen Fläche im Ortsteil Rüdigheim erfolgen. Die verbleibenden Biotopwertdefizite werden über das Ökokonto der Gemeinde Neuberg abgegolten.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Das Vorhaben ist in die Ortslage von Ravolzhausen gut eingebunden. Die Grundschule und der Einkaufsmarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und sind fußläufig erreichbar. Auch die sehr gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr über die beiden bestehenden Bushaltestellen als auch für den Individualverkehr über die L3445 in Richtung Langenselbold und A45 ist gegeben. Daher entfällt eine Alternativenprüfung für das Vorhaben.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Das Plangebiet tangiert den Verlauf des UNESCO-Welterbes Limes. Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und ist als Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen, um das Denkmal zu schützen. Weitere archäologische Strukturen werden in den angrenzenden Flächen vermutet. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdar-

beiten ggf. auftretende Bodenfunde dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeifahrenden Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Im Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan "Auf der Weingartswende II" im Verfahren. Städtebauliche Konzeption und planerische Ziele sowie Zwecke des vorliegenden Änderungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen im Einklang. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange im Änderungsbereich erfordert in diesem Fall Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Prüfung der Umweltbelange erfolgte daher in weiten Teilen durch die Gemeinde Neuberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan sind in Neuberg derzeit keine aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale vorhanden.

Flächenausgleich:

Die Gemeinde Neuberg hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt/der Gemeinde kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

Der Bedarf an neuen Bauflächen für Neuberger Bürger ist sehr groß und kann mit den vorhandenen geringen Innenentwicklungspotenzialen nicht gedeckt werden. Derzeit sind keine anderen geplanten Wohnbauflächen im RegFNP verfügbar.

Flächen, die sich für die Innenentwicklung eignen, werden von den Eigentümern für Familienangehörige vorgehalten, und stehen nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können, sind in Neuberg nicht vorhanden.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Aufgrund der großen Nachfrage möchte die Gemeinde Neuberg im Ortsteil Ravolzhausen das Areal östlich der Rüdigheimer Straße als Wohnbaufläche entwickeln. Über den bereits im RegFNP als "Wohnbaufläche, geplant" ausgewiesenen Bereich hinaus sollen Teile der benachbarten Grünflächen (Parkanlage sowie Sport, ...) dem Baugebiet zugeschlagen werden. Die planerische Absicht, diese Grünflächen zu "Wohnbaufläche, geplant" umzuwidmen, ist Anlass für das vorliegende Änderungsverfahren. Im vorhandenen Baugebiet "Am Limes III" und der westlich daran angrenzenden Erweiterungsfläche sind nach Aussage der Kommune bereits keine Kapazitäten für weitere Bauplätze mehr vorhanden. Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Norden von Ravolzhausen. Es ist im Osten von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland, Baumreihen) umgeben. Im Süden befindet sich Wohnbebauung, im Westen verläuft, durch einen Fuß-/Radweg und eine Allee vom Plangebiet getrennt, die Rüdigerheimer Straße (L3445), an die sich weitere Wohnbebauung anschließt. Im Norden befindet sich gegenüber vom Kreisverkehr ein Supermarkt. An der Nordspitze des Plangebietes schließen ein Sportplatz und die Erich-Simdorn-Schule an.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Flächenverbrauch durch Neuversiegelung naturnaher Böden (Versiegelungsgrad < 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten im südlichen und westlichen Bereich sind Schwarzerden und Lessivés aus mächtigem Löss (Parabraunerde aus Löss (Pleistozän))
- Bodenarten in einem ca. 35 m breiten Streifen an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind Kultsole aus lössbürtigen Abschwemmmassen (Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff (Holozän) aus Löss (Pleistozän))
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- Ackerzahl 70-80
- als Baugrund hinreichend tragfähig
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- mittleres bis hohes Wasserspeichervermögen
- hohe Pufferfähigkeit
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen, z.B. Lössböden)
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche ein Bodengutachten (Bauausführungsempfehlungen für die geplanten Kanal- und Straßenbauarbeiten) mit folgendem Ergebnis erstellt: Vorliegen ungünstiger Wasserverhältnisse (Wasserbeeinflussung ab 0,5 m unter derzeitiger GOK möglich), Böden bei Anschnitt unter Wassereinfluss fließfähig, zu Beobachtungszwecken wird die Einrichtung von Grundwassermeßstellen empfohlen.

Wasser

- nordöstliche Teilfläche potenziell überschwemmungsgefährdet gemäß Bodenkarte (Kolluvien) bzw. geologischer Karte (holozäne Abschwemmmassen)
- nordöstliche Teilfläche liegt innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter / Kluftleiter / Flurabstand \leq 2m)
- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des geplanten Wohngebietes ist seitens der Kommune sicherzustellen

Luft und Klima

- südöstliche Teilfläche besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- Gesamtfläche mit hoher Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt im parallelen Bebauungsplanverfahren im Jahr 2017
- Untersuchung der Biotoptypen, darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Strukturen Untersuchung der Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie Haselmaus und Feldhamster
- 30 Brutvogelarten erfasst, insbesondere die Arten Girlitz, Stieglitz, Bluthänfling, Grünspecht, Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe
- Kein Nachweis der Feldlerche, Stör- und Kulissenwirkung der umliegenden Strukturen führt offenbar dazu, dass die Tiere das Plangebiet meiden
- Nachweis von Großem Abendsegler und Zwergfledermaus, wobei das Gebiet Bedeutung für die Nahrungssuche besitzt, Quartiere sind vor allem in den angrenzenden Gebäuden der Wohnbebauung oder geeigneten Bäumen außerhalb des Plangebietes anzunehmen.
- Eignung der Planfläche als Feldhamsterhabitat aus bodenkundlicher Sicht gegeben, bei einer Begehung wurden jedoch keine Fallröhren des Feldhamsters festgestellt
- nach Ausbringung von Niströhren und Suche nach Freinestern keine Hinweise auf Anwesenheit von Haselmäusen, Vorkommen der Art im Gebiet ist auszuschließen

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Büdingen-Meerholzer Hügelland
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm
- gemäß schalltechnischer Untersuchung für den Bereich der ersten Baureihe tagsüber 61 dB(A) und nachts 51-52 dB(A) prognostiziert
- östlich der inneren Erschließungsstraße werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Wohngebiete eingehalten und unterschritten
- überarbeitetes schalltechnisches Gutachten, an die Neufassung der DIN 4109:2018 angepasst, kommt zu dem Ergebnis, dass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- UNESCO-Welterbe Limes (unsichtbar) im äußersten nordwestlichen Bereich des Plangebietes
- weitere archäologische Befunde lt. geomagnetischer Prospektion in den östlich angrenzenden Flächen

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch Grünflächengestaltung sowie teilweise Flächenversiegelung für z.B. Erschließung, untergeordnete Gebäude etc. im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für "Grünfläche - Parkanlage" bzw. "Grünfläche - Sportanlage, ..." Auswirkungen wie

- Beeinträchtigung bzw. Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten

zu erwarten.

Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit sowie Grünfläche - Parkanlage eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung

Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand eines Bodengutachtens.

- Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Ravolzhausen nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten bzw. wird ergänzt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BauGB dar.

- Belastung der künftigen Bewohner durch Straßenverkehrslärm

- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse bei Bau einer Lärmschutzwand entlang der Rüdigerheimer Straße und Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gewährleistet sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Beeinträchtigung / Verlust eines Bodendenkmals (UNESCO Welterbe Limes und weitere undatierte Nutzungen in der Vorgeschichte)
 - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden anhand einer baubegleitenden archäologischen Untersuchung und Befundsicherung bzw. einer Grabung.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:
Versiegelung und Überbauung von Flächen, Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nur allgemein möglich.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung etc., auf einer externen Ausgleichsfläche im Neuberger Ortsteil Rüdigheim (Extensivierung einer Frischwiese) sowie über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis

auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Festsetzungen getroffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken, wie
- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichst anhand der Arbeitshilfe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie der dazugehörigen Excel-Tools
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

Abschließender Beschluss

- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird im Bebauungsplan auf die besetehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Baumfällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse
- ökologische Baubegleitung (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan)
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände erforderlich (siehe Bebauungsplan)
- bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, erforderlich (passiver Lärmschutz)
- Das vorhandene Bodendenkmal Limes sowie weitere vermutete Fundstellen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 (1) HDSchG
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- im Rahmen der weiteren Planung ist bereits eine Sicherung und Integration des Bodendenkmals Limes im Bereich einer Grünfläche (Spielplatz) vorgesehen

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet von Neuberg sind keine freien Grundstücke oder Leerstand vorhanden, so dass die Planung der inneren Entwicklung von Neuberg dient. Es handelt sich um die Erweiterung einer bereits als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellten Fläche westlich der Robert-Koch-Straße. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen soll mit der Entwicklung des um den Änderungsbereich erweiterten Gebietes "Weingartswiede II" befriedigt werden.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird die Erweiterung der bisher bereits im RegFNP dargestellten geplanten Wohnbaufläche im Norden von Ravolzhausen vorbereitet. Um die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Neuberg zu befriedigen, soll hier eine bisher landwirtschaftlich genutzten, planerisch als Grünfläche (Parkanlage bzw. Sport, ...) im RegFNP dargestellten Fläche entsprechend umgewidmet werden.

Durch Flächenversiegelung und Überbauung werden erhebliche Auswirkungen insbesondere auf Boden und Fläche (Verlust von bisher unversiegelten, hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) und archäologische Denkmale (Limes und weitere östlich davon gelegene Bodendenkmäler) vorbereitet. Durch die geringere Flächenversiegelung bei einer Inanspruchnahme durch Grünflächen sind die Auswirkungen der bisherigen Planung insbesondere in Bezug auf Boden, Wasser und Klima als geringer einzuschätzen als bei der geänderten Planung. Hinsichtlich der Bodendenkmale wären auch bei Umsetzung der ursprünglichen Planung geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich gewesen.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Bearbeitung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-11 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 28.09.2018
- [2] Luftbild 2017
- [3] Landschaftsplan der Gemeinde Neuberg
Entwicklungskarte
Planungsgruppe Zimmer/Egel GbR, August 2001
- [4] Schalltechnische Stellungnahme
Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Januar 2019
- [5] Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Wohngebietes "Auf der Weingartswende II" an den Kreisverkehr Schulstraße / L3445 / Germanenstraße
Prof. Norbert Fischer-Schlemm, November 2017
- [6] Geotechnisches Gutachten zum Projekt "Erschließung des Baugebietes "Auf der Weingartswende II" in Neuberg-Ravolzhausen"
Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Juni 2018
- [7] Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion
Sascha Piffko - Archäologische Untersuchungen, August 2017
- [8] Bebauungsplan "Auf der Weingartswende II" der Gemeinde Neuberg, Ortsteil Ravolzhausen
PlanES Elisabeth Schade, Januar 2019
- [9] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan "Auf der Weingartswende II"
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Februar 2019
- [10] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
zum Bebauungsplan "Auf der Weingartswende II"
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Februar 2019
- [11] Bodenviewer des Landes Hessen
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
abgerufen am 11.10.2018

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 34
Gruppe: TöB**

NEUBE_002_B-02240

**Dokument vom: 12.07.2019
Dokument-Nr.: S-05715**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zum o. g. Regionalplan nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Plangebiet befinden sich aktuell Anlagen der Telekom. Zur Versorgung des Baugebietes mit
Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im
Planbereich und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Mit der Kommune/ bzw. dem Planungsbüro sind
wir hier in Kontakt. Gegen die Änderung des Regionalplans haben wir keine Einwände.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

NEUBE_002_B-02241

Dokument vom: 12.07.2019
Dokument-Nr.: S-05713

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Aussagen unserer o.g. Stellungnahme zum Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II" vom 25.03.2019, Az.: 34c2-2019-011585-BE13.01.2SL behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlage:

§§ 1, 123 BauGB

§§ 19, 23, 29, 47 HStrG

i.V.m. RAS-Ew, Ausgabe 2005

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (L 3445) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Der Text der Stellungnahme lautet:

Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch Hessen Mobil. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen von Seiten Hessen Mobil zur Bauleitplanung der Gemeinde Neuberg keine Anregungen / Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über die Schulstraße an den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 3445 im Bereich der freien Strecke. Mit dem o. g. Bebauungsplan ist Hessen Mobil eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes an den Kreisverkehrsplatz "L 3445 / Germanenstraße / Schulstraße" von Prof. N. Fischer-Schlemm vom 01.11.2017 zur Prüfung vorgelegt worden. Von Hessen Mobil bestehen keine Bedenken gegen die Verkehrsuntersuchung.

Die Aussagen unserer o.a. Stellungnahme zum Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II" vom 22.05.2018, Az.: 34c2-18-0276-BE13.01.2SL behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 19, 23, 47 HStrG Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der L 3445 ausgehenden Emissionen. Die Gemeinde Neuberg hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 B1SchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzanlage sowie bauliche Maßnahmen an Gebäuden) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) enthalten.

Zur Präzisierung der Änderungsunterlagen werden in Kapitel B 2.3 Maßnahmen die Aussagen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen korrigiert. Gemäß der Angaben im Bebauungsplan beträgt die Höhe der geplanten Lärmschutzanlage 3 m.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NEUBE_002_B-02252

Dokument vom: 09.07.2019
Dokument-Nr.: S-05720

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Untere Denkmalschutzbehörde
Vergleichbar mit der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans lautet die Stellungnahme wie folgt: Das Plangebiet liegt in der Pufferzone bzw. teilweise in der Kernzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. Das Welterbe Obergermanisch-Rätischer Limes steht gemäß § 3 HDSchG unter besonderem Schutz des Landes Hessen und ist zudem Kulturdenkmal gemäß § 2 HDSchG. Innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes ist von tiefgreifenden Erdeingriffen abzuweichen. Eine Inwertsetzung des Denkmals wird von der unteren Denkmalschutzbehörde ausdrücklich begrüßt, ist aber in jedem Fall mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Im Bereich der Pufferzone liegen nach Ausweis einer geophysikalischen Prospektion und einer Sondergrabung Zeugnisse einer vorgeschichtlichen Siedlung vor. Diese ist Kulturdenkmal nach § 2 HDSchG. Das geplante Vorhaben einer Bebauung bedarf deshalb nach § 18 HDSchG der Genehmigung, dem auf der Grundlage von § 9 HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden kann: Vor jeglichen Baumaßnahmen muss das Plangebiet großflächig archäologisch untersucht werden. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Planbetreiber zu tragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Untersuchungen vorgenommen und Maßnahmen zur Sicherstellung eventueller Funde durchgeführt. Die Kernzone des Limes wird von einer Bebauung ausgenommen. Die Art und Weise der Gestaltung der geplanten Grünfläche im Bereich des Denkmals ist bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NEUBE_002_B-02253

Dokument vom: 09.07.2019
Dokument-Nr.: S-05720

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung: Mit der Änderung des RegFNP werden die in dem Bebauungsplanentwurf „Auf der Weingartsweide II“ dargestellten Planungen der Gemeinde Neuberg nachvollzogen.

Wir weisen darauf hin, dass für die Gemeinde Neuberg kein Ökokonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises geführt wird. Dies wurde in den Planunterlagen falsch dargestellt. Somit kann das Defizit nicht über Ökopunkte der Gemeinde Neuberg ausgeglichen werden. Von der Gemeinde Neuberg ist ein anderweitiger Ausgleich vorzulegen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass das Thema Eingriff/Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan „Auf der Weingartsweide II“ nicht abschließend behandelt wurde. Von Seiten der Gemeinde Neuberg sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen, um das Defizit auszugleichen.

Unter der Voraussetzung, dass unsere Bedenken und Anregungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zur Ausgleichsplanung und zum Arten- und Biotopschutz aus der Stellungnahme vom 01.04.2019 zur 2. Offenlage des Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ entsprechend berücksichtigt werden, bestehen zur vorgelegten Änderung des RegFNP keine grundsätzlichen Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Gemäß der Ausführungen der Gemeinde Neuberg zur Abwägung im Bebauungsplanverfahren wurden die Bedingungen des naturschutzfachlichen Ausgleichs inzwischen festgelegt. Ein Teil des Biotopwertdefizites wird über Ökokontopunkte ausgeglichen. Diese stammen aus dem Konto der Gemeinde Wölfersheim. Hierzu wird zwischen den beiden Kommunen eine vertragliche Regelung getroffen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

NEUBE_002_B-02254

Dokument vom: 09.07.2019
Dokument-Nr.: S-05720

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaft

Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des RegFNP. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass durch die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet den landwirtschaftlichen Betrieben intensiv genutztes Ackerland verloren geht. Die Flächen werden im landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der höchsten Einstufung (Stufe 1 a) bewertet. Auch die Darstellung im Bodenviewer des Landes Hessen zeigt das hohe Ertragspotenzial der Flächen (Stufe 4-5, dabei ist 5 die höchste Stufe).
Der Verlust der Ackerflächen verstärkt den Druck auf die Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich weiter.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Angesichts des Nutzens des geplanten Wohngebietes für die Bevölkerung wird es in der Abwägung für vertretbar gehalten, zugunsten der Wohnraumversorgung im Verdichtungsraum landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.
Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange betroffener Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

NEUBE_002_B-02257

Dokument vom: 13.08.2019
Dokument-Nr.: S-05799

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.02.2019 (Dr. Kai Mückenberger), zu der sich keine Änderung ergeben hat. Die beauftragte archäologische Voruntersuchung des Plangebietes ist beauftragt und findet derzeit statt. Das UNESCO-Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“ ist in den Planungen berücksichtigt. Gegen die vorliegende Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Untersuchungen vorgenommen und Maßnahmen zur Sicherstellung eventueller Funde durchgeführt. Die Kernzone des Limes wird von einer Bebauung ausgenommen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen
Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen
Gruppe: TöB**

NEUBE_002_B-02270

**Dokument vom: 14.08.2019
Dokument-Nr.: S-05807**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die Versiegelung dieses Gebietes und der momentanen Klimaänderungen mit dem Verlust die bei den jetzigen Starkregen, werden diese Bereiche immer mehr gebraucht, heute werden auf größere Flächen kleinere Häuser abgerissen und größere Gebäudekomplexe gebaut. Die für geeigneten Wohnraum zur Verfügung stehen und dabei schon versiegelte Flächen sind. Es ist widersinnig nicht versiegelte Flächen als Bauland zu nehmen wir sind auch nicht begeistert und können dieses Vorhaben nicht gutheißen. Es wird in Zukunft immer mehr Flächen zur Verfügung zu halten die nicht versiegelt werden um die Ziele der Klimakonferenz zu erreichen. Dieses wird uns immer mehr begleiten um unsere Klimaziele zu erreichen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.
Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist jedoch nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile z.B. gärtnerisch genutzt werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravolzhausen Gebiet: "Auf der Weingartsweide II"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

NEUBE_002_B-02278

**Dokument vom: 21.08.2019
Dokument-Nr.: S-05826**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bei dem zur Offenlage beschlossenen Planentwurf haben sich keine Änderung ergeben sodass meine genannte Stellungnahme (vom 08.02.2019) auch weiterhin gilt.

Diese lautet:

"Die vorgesehene Umnutzung der Bereiche Grünfläche Sportanlage und Parkanlage in Wohnbaufläche ist mit den Zielsetzungen der Regionalplanung vereinbar. Ein vorhandenes oder geplantes Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiet wird nicht überlagert.

Zu den weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt:

Grundwasser:

Meine bisher zum BLP-Nr. 51/18 gemachten Aussagen sind weiterhin gültig.

Diese wurden zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und lauten:

"1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann."

Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen:

Die zum BLP-Nr. 52/18 gemachten Aussagen sind weiterhin gültig.

Diese wurden zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und lauten:

"In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Die Gemeinde Neuberg ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen."

Vorsorgender Bodenschutz:

Meiner Empfehlung zur Vorlage des Umweltberichtes wurde entsprochen.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz — HAltBodSchG — gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § i als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form. Abschließend weise ich auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hin, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt,

Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB— Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Exel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 —Gz.: III 8 — 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/bodenivorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-derbauleitplanung>).

Oberflächengewässer:

Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte:

Meine Stellungnahme zum BLP-Nr. 51/18 ist weiterhin gültig.

Diese wurde zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und lautet:

"Der B-Plan sieht die Umwandlung eines bisher als Ackerfläche genutzten Gebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet vor.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird ausgeführt, dass eine Entwässerung im Trennsystem, wie sie nach § 55 Abs. 2 WHG eigentlich vorgenommen werden sollte, aufgrund fehlender Oberflächengewässer und vermutlich ungünstiger Versickerungsmöglichkeiten nicht realisierbar sei (vgl. 9.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan). Vorbehaltlich des Ergebnisses einer noch durchzuführenden Bodenuntersuchung und einer Ermittlung der zu erwartenden Grundwasserstände stimme ich dieser Einschätzung zu.

In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Endausbau) von 2016 für den Einzugsbereich der Kläranlage Erlensee, an die auch die Gemeinde Neuberg angeschlossen ist, ist das Baugebiet flächenmäßig zu etwa 60% berücksichtigt. Die Regenentlastungsanlagen halten den Stand der Technik noch ein. Aufgrund der Baugebietsgröße sowie weiterer geplanter Bauflächenausweisungen sollte die SMUSI-Berechnung nochmals aktualisiert werden. Im Interesse einer angemessenen Entwässerungssicherheit für das Plangebiet und die unterhalb liegende vorhandene Bebauung sollte, unter Berücksichtigung der aus dem Neubaugebiet abgegebenen Drosselwassermenge, eine Überrechnung des betroffenen Kanalnetzes vorgenommen werden. Das für die Zwischenspeicherung vorgesehene Rückhaltevolumen ist als geschlossenen Bauwerk (Rückhaltebecken bzw. Stauraumkanal) herzustellen. Die Kläranlage der Stadt Erlensee ist problemlos in der Lage, die zusätzlich anfallende Abwassermenge ordnungsgemäß zu reinigen."

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass das schalltechnische Gutachten derzeit überarbeitet und an die Neufassung der DIN 4109:2018 angepasst wird. Erst nach Vorlage des Gutachtens kann eine abschließende Stellungnahme zum Immissionsschutz - Lärm abgegeben werden."

Das Ergebnis ihrer Abwägung bitte ich uns mitzuteilen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise beziehen sich zum Teil auf den parallel laufenden Bebauungsplan-Entwurf (BLP-Nr. 51/18). Sie werden wie folgt behandelt:

- Grundwasser:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

- Nachsorgender Bodenschutz:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Änderungsgebiet bekannt.

- vorsorgender Bodenschutz:
Der Hinweis, dass die Beschreibung des Schutzgutes Boden im vorliegenden Umweltbericht in ausreichender Form erfolgt ist, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
Der Anregung des Stellungnehmers bezüglich des Kompensationsbedarfes des Schutzgutes Boden wurde wie folgt entsprochen:
In den Unterlagen zur Offenlage wurde der Umweltbericht in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) um einen Hinweis auf die Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" ergänzt.
Konkrete Maßnahmen können jedoch nicht auf Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung festgesetzt werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

- Abwasser, Gewässergüte:
Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):
Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehr mit Datum vom 30. Januar 2019 vorgelegt. Diese Untersuchung nimmt Bezug auf die Ausgabe Januar 2018 der DIN 4109-1 und -2. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen sind. Geeignete Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.