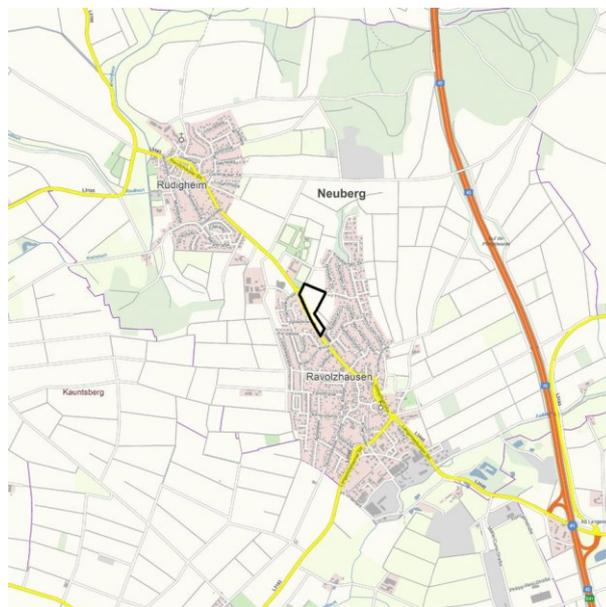


Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

**Öffentliche Bekanntmachung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain
Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplanes 2010**

Genehmigungsbekanntmachung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 die

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Anspach
Gebiet: „Nahversorgungsmarkt und Gewerbegebiet in der Us“
und die

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Ravalzhausen
Gebiet: „Auf der Weingartsweide II“
beschlossen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheide vom 24. Februar 2020 (Az. III 31.2-61d 02/01-579) und vom 27. Februar 2020 (Az. III 31.2-61d 02/01-Rg.FNP-) genehmigt.

Der genehmigte Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 kann, mit Begründung und zusammenfassender Erklärung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB während der allgemeinen Dienststunden sowie im Internet auf www.region-frankfurt.de/archiv eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen rechts-wirksam.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Regionalverband FrankfurtRheinMain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Frankfurt am Main, den 8. April 2020

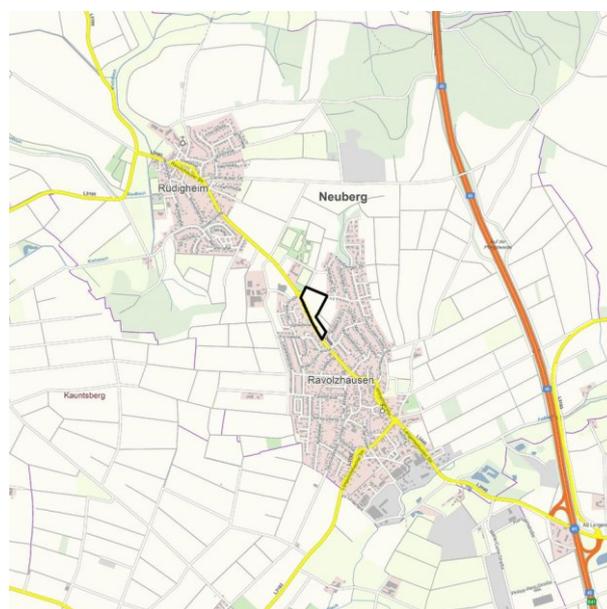
Regionalverband FrankfurtRheinMain
gez. Thomas Horn
Verbandsdirektor

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB – Internettefassung –

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:	20.04.2020

1. Inhalt und wichtige Ziele der Planänderung

Aufgrund der großen Nachfrage möchte die Gemeinde Neuberg im Ortsteil Ravalzhausen das Areal östlich der Rüdigerheimer Straße als Wohnbaufläche entwickeln. Über den bereits im RegFNP als "Wohnbaufläche, geplant" ausgewiesenen Bereich hinaus sollen Teile der benachbarten Grünflächen ("Parkanlage" sowie "Sportanlage, ...") dem Baugebiet zugeschlagen werden. Die planerische Absicht, diese Grünflächen zu "Wohnbaufläche, geplant" umzuwidmen, ist Anlass für das vorliegende Änderungsverfahren. Im vorhandenen Bauge-

biet "Am Limes III" und der westlich daran angrenzenden Erweiterungsfläche sind nach Aussage der Kommune bereits keine Kapazitäten für weitere Bauplätze mehr vorhanden.

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 Neuburger 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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.

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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.12.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/18 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2019 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 08.01.2019 bis 06.02.2019 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, 63.31 Kreisentwicklung

Das Amt für Bodenmanagement weist darauf hin, dass derzeit ein Antrag auf Baulandumlegung vorliegt und für das Plangebiet kein Flurbereinigungsverfahren läuft oder vorgesehen ist. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutschen Gebirgs- und Wandervereine kritisieren die Bodenversiegelung und machen, ebenso wie der Deutsche Wetterdienst, auf den Klimawandel und die damit verbundenen Gefahren aufmerksam. In Kapitel B 2.2 des Umweltberichtes sind hierzu Ausführungen vorhanden.

HessenMobil und die Abt. Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weisen auf die von der L 3445 ausgehenden Emissionen hin. Zur vorgelegten Verkehrsuntersuchung werden keine Bedenken erhoben, jedoch weist das RP auf die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachens hin. Vorkehrungen zum Lärmschutz können erst auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Allgemeine Hinweise finden sich in den Kapiteln B 2.2 und B 2.3 des Umweltberichtes. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich an die neuen DIN-Vorschriften angepasst.

Das Landesamt für Denkmalpflege sowie die Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises fordern ein archäologisches Gutachten, da neben dem UNESCO-Welterbe Limes eine Vielzahl weiterer archäologischer Befunde im Plangebiet vermutet werden. Das Vorhandensein der Bodendenkmale wird in den Planunterlagen thematisiert (Kapitel A 7, B 2.1, B 2.2 und B 2.3). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Untersuchungen und geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Vom Main-Kinzig-Kreis werden darüber hinaus Hinweise zum Naturschutz und der Landwirtschaft vorgebracht. Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie dem Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sind allgemeine Hinweise in den Kapiteln B 2.1, B 2.2 und B 2.3 enthalten. Der Mangel an Alternativflächen wird in Kapitel B 2.4 thematisiert.

Aufgrund eines Hinweises der Abt. vorsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde in Kapitel B 2.3 ein Absatz zur Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung“ ergänzt. Alle sonstigen Hinweise sind auf Bebauungsplanebene zu bearbeiten.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

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.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

In diesem Verfahrensschritt wurden von den Deutschen Gebirgs- und Wandervereinen, HessenMobil, dem Main-Kinzig-Kreis, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Regierungspräsidium Darmstadt die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen teilweise in leicht abgewandelter Form erneut vorgebracht. Die Behandlung entspricht der frühzeitigen Beteiligung.

Die seitens der Telekom Technik neu eingegangenen Hinweise auf Vorhandensein von Leitungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind dort zu behandeln.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

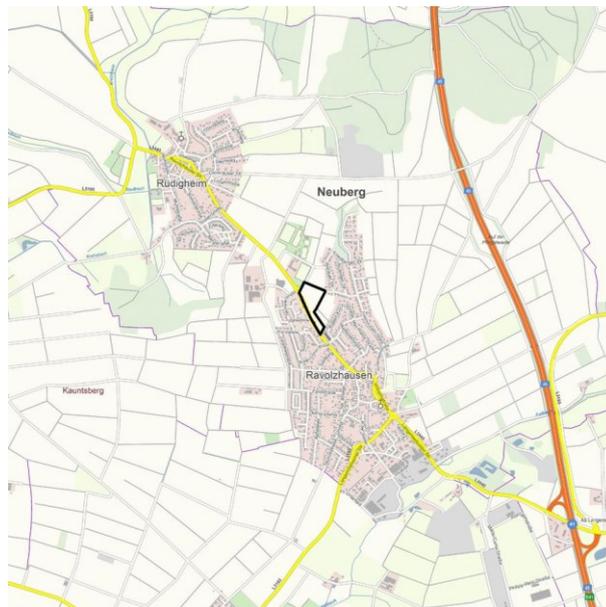
Im Gemeindegebiet von Neuberg sind keine freien Grundstücke oder Leerstand vorhanden, so dass die Planung der inneren Entwicklung von Neuberg dient. Es handelt sich um die Erweiterung einer bereits als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellten Fläche westlich der Robert-Koch-Straße. Die hohe Nachfrage nach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

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Rechtswirksam

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

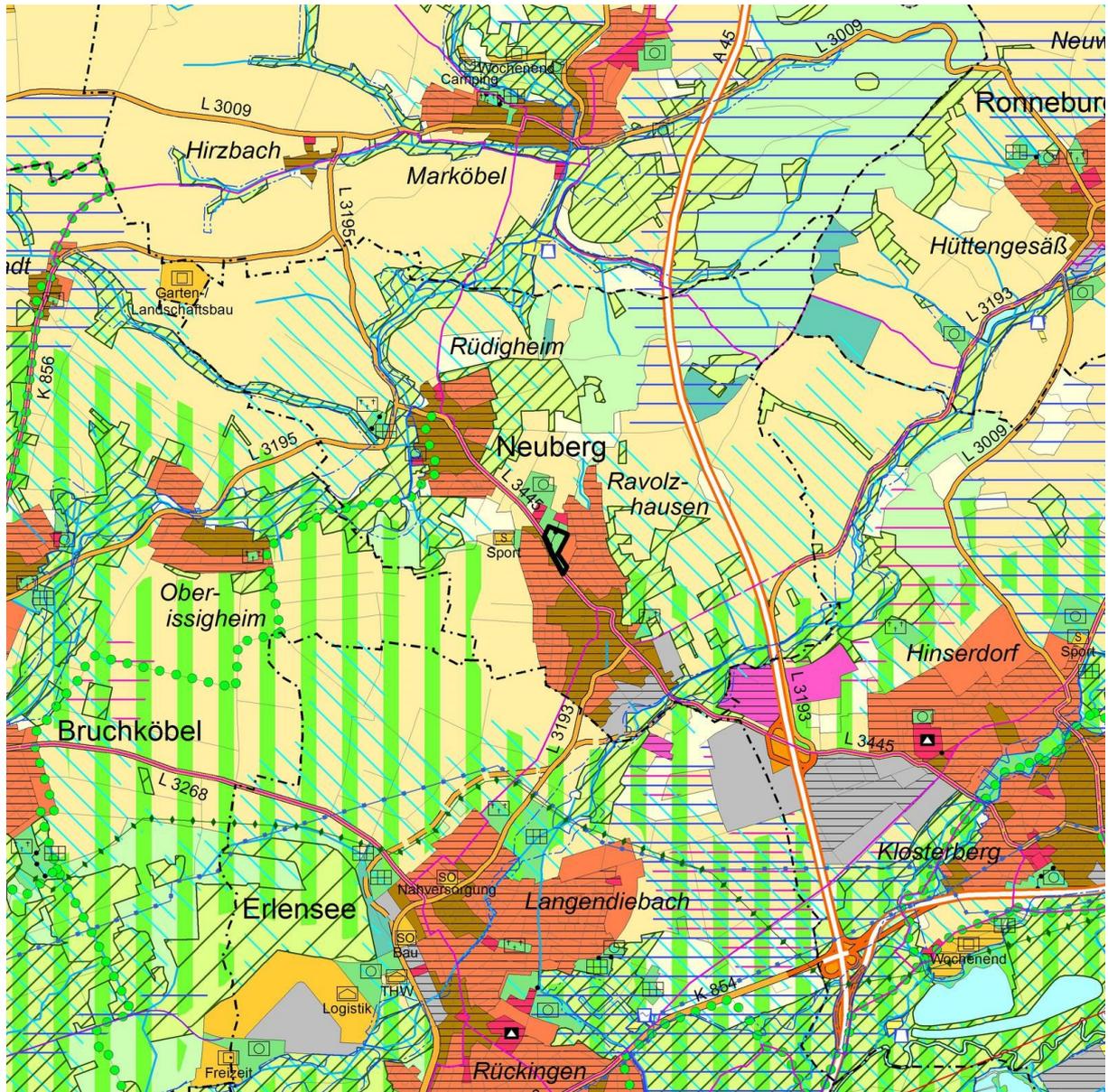
Beschlussübersicht Verbandsversammlung

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:	20.04.2020

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 Weingartswende II"
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Emissionen/Immissionen Verkehr Archäologie Boden Artenschutz

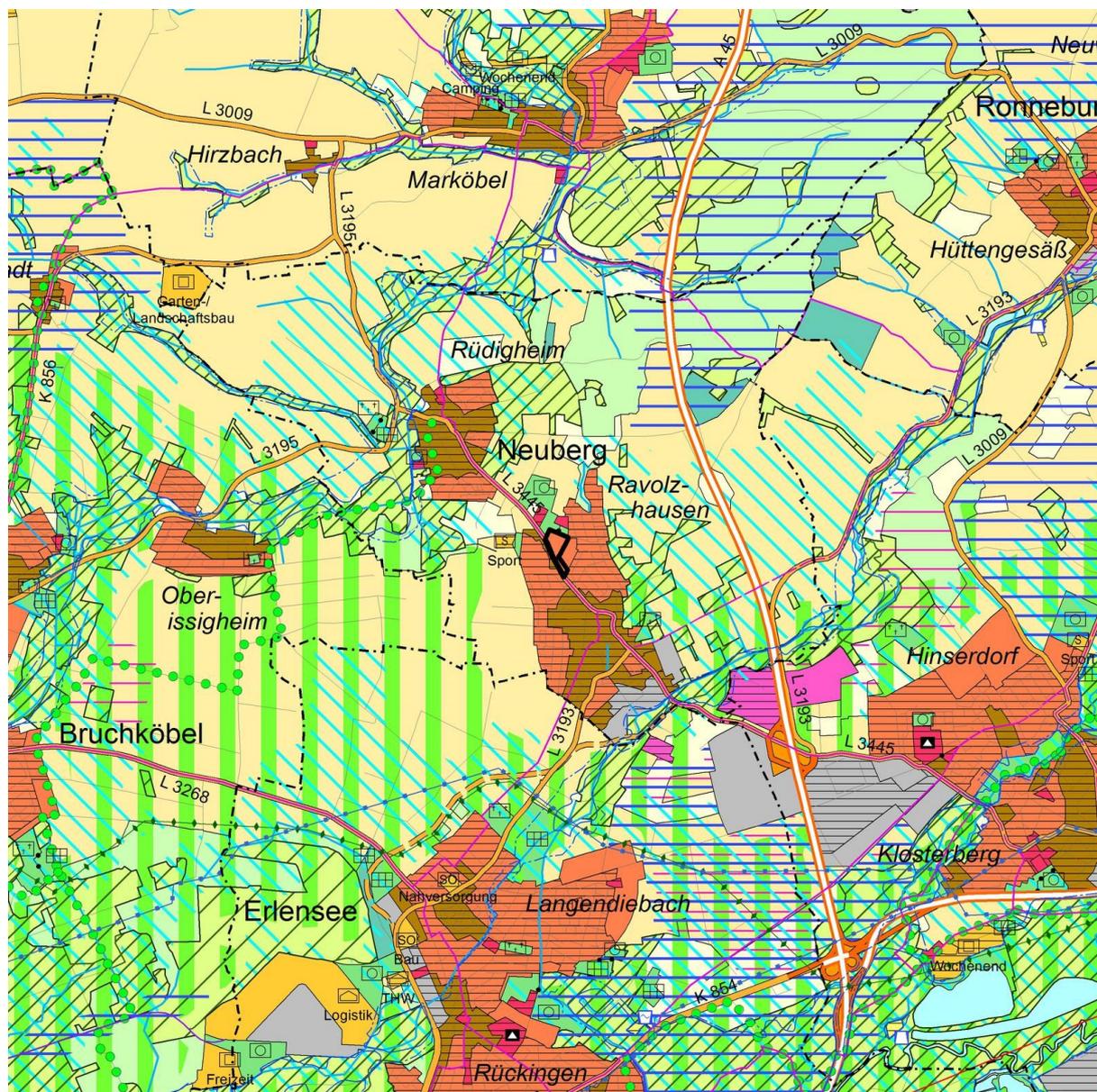
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

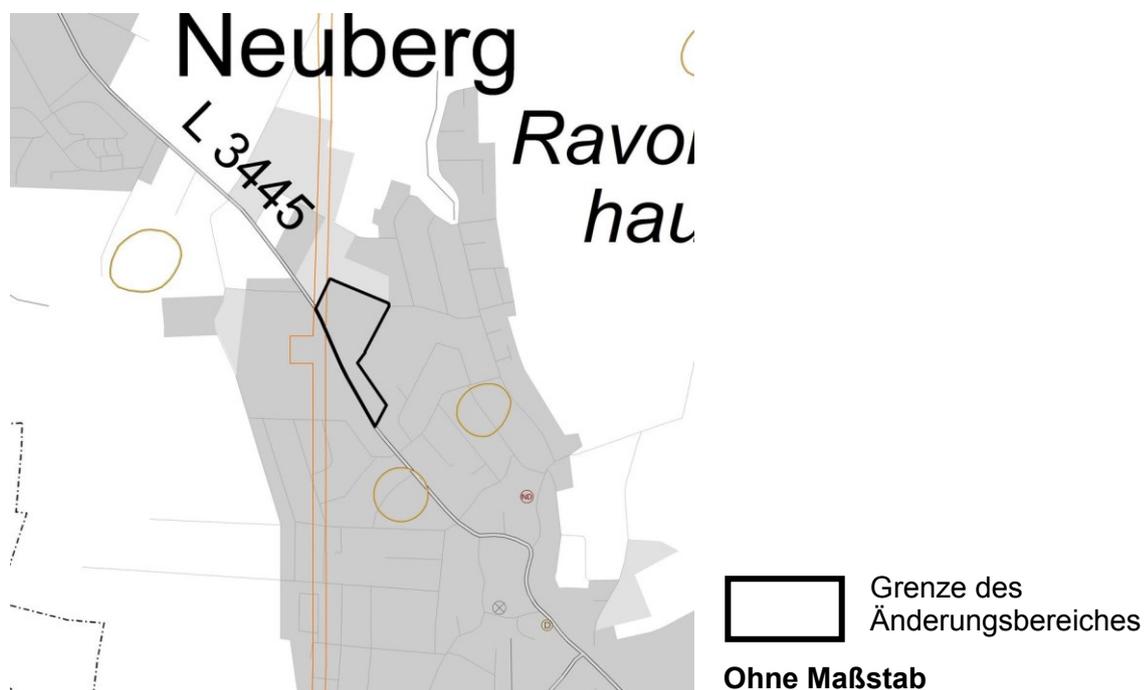


Grenze des Änderungsbereiches

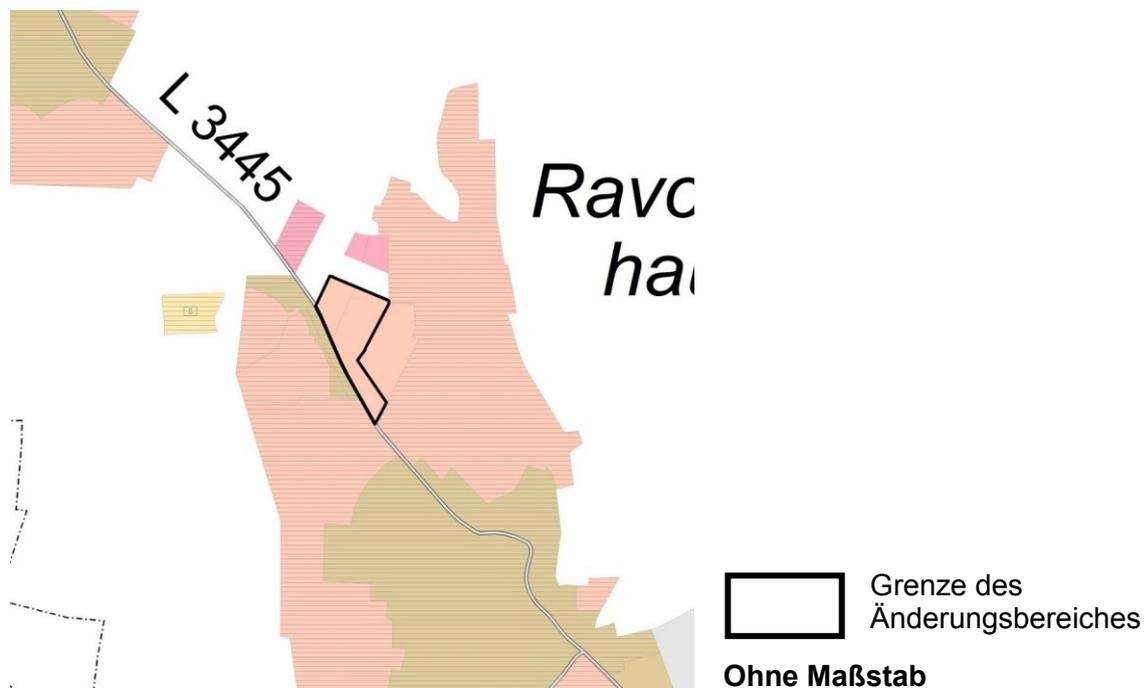
Maßstab: 1 : 50 000

"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:



Rechtswirksam

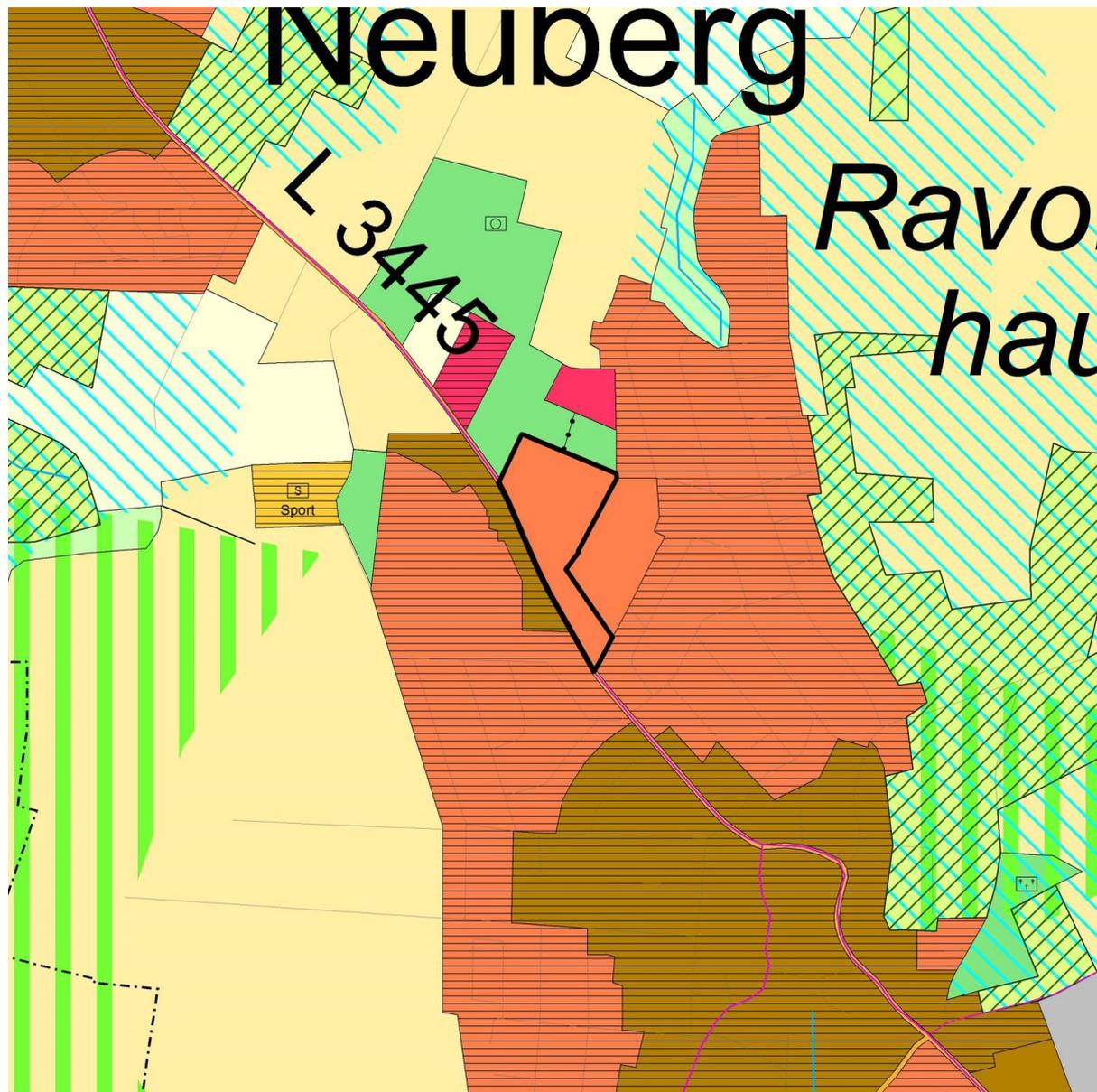
Luftbild (Stand 2017)



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, Jugendzplatz, 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 § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	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 Schienennahverkehrsstrecke 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 Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 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 § 5 Abs.2a 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.8 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.
	Segelfluggelände, 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 HLP § 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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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/Rüdigheimer Straße.

Für das geplante Baugebiet „Auf der Weingartswiede II“ wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, „Anbindung des Wohngebietes „Auf der Weingartswiede 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 „Rüdigheimer Straße“ 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 Ravalzhausen 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 Weingartswiede 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

Rechtswirksam

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 Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

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, verglejt, 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 <= 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

- 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