



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2024-26

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-160 des Regionalvorstandes vom 15.02.2024
Beschluss Nr. 137 der Verbandskammer vom 13.03.2024 zu DS V-2024-3
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Neuberg, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.03.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/24 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2024 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 27.03.2024 bis 25.04.2024 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 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 Ronneburg
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Erlensee
Magistrat der Stadt Langenselbold

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach

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

haben sich nicht geäußert:

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bistum Fulda, Bischöfliches Generalvikariat
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
EAM Netz GmbH
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Jehovas Zeugen in Deutschland
Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Main-Kinzig Netzdienste GmbH

NABU Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
HessenForst, Forstamt Hanau-Wolfgang
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
ovag Netz GmbH
PLEdoc GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz / E1
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.

Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:

Bebauungsplan mit Umweltbericht
Potenzialabschätzung Arten
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Neuberg, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"
Beschluss

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Südhessen Abteilung Einsatz /
E1**

NEUBE_004_B-03502

Gruppe: TöB

**Dokument vom: 01.04.2024
Dokument-Nr.: S-09017**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hinsichtlich einer Änderung der Planaussagen stehen unter Einbeziehung der tangierten Dienststelle (PSt. Hanau II) grundsätzlich keine Hinderungsgründe entgegen.
Allerdings besteht von hiesiger Seite die Anregung, für die Planaussage für die Fläche 1 (derzeit „Grünfläche Sportanlage, ...“) eine andere als die angestrebte Begrifflichkeit (Fläche für Gemeinbedarf, Sicherheit und Ordnung“) zu wählen. Hintergrund ist, dass es sich bei „Sicherheit und Ordnung“ um Begriffe aus dem Polizei- und Ordnungsrecht handelt. Es ist nicht ersichtlich, dass der betreffende Standort regulär auch von Polizei- / oder Ordnungsbehörden genutzt werden soll. Der zu verwendende Begriff sollte daher den entsprechenden Aufgabenbereich (der Feuerwehr) näher umfassen. Im Hinblick auf den zu errichtenden Feuerwehrstützpunkt könnte sich vorgestellt werden, Begriffe wie „Rettungskräfte“, „Einsatzkräfte“ und ähnliches zu verwenden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Änderungsverfahren bestehen. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass es sich aus Sicht des Stellungnehmers bei der Bezeichnung "Sicherheit und Ordnung" um Begriffe aus dem Polizei- und Ordnungsrecht handelt. Dennoch wird der Anregung, eine andere Begrifflichkeit für die Darstellung zu wählen, nicht gefolgt.
Im Textteil des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010, Kapitel 3.4.5 Gemeinbedarf wird ausgeführt, dass die Legendenkategorie "Sicherheit und Ordnung" zentrale Einrichtungen der Feuerwehr und der Polizei sowie Haupt- und Stützpunktfeuerwehren, Wachen und zentrale Einrichtungen der Berufsfeuerwehren umfasst.
Planungsrecht und Polizei- und Ordnungsrecht haben diesbezüglich einen unterschiedlichen Sprachgebrauch. Dennoch wird das Symbol in der Darstellung entfernt, da die Änderung den neuen Standort zur Zusammenlegung der freiwilligen Ortsteil-Feuerwehren betrifft und es sich dabei nicht um eine überregional bedeutsame zentrale Einrichtung der Feuerwehr oder eine Berufsfeuerwehr handelt.

Änderungsbedarf:

Nutzung Änderungsbereich/Hauptkarte

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Gruppe: TöB

NEUBE_004_B-03503

Dokument vom: 15.04.2024
Dokument-Nr.: S-09034

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen.
Zur nachhaltigen Unterstützung der Grundwasserneubildung im Versorgungsgebiet, empfehlen die Kreiswerke Main-Kinzig im Rahmen der Erschließung des Baugebietes die Bauherren zur anteiligen Berücksichtigung von versickerungsfähigen Flächen zu verpflichten. Alternativ können gemeinschaftliche Versickerungsbauwerke (z.B. Mulden, Rigolen, usw.) zur Grundwasserneubildung beitragen und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Das Baugebiet befindet sich in einer Hochzone. Der Versorgungsdruck der Trinkwasserleitung wird am höchsten Übergabepunkt ca. 1,5 bar betragen. Je nach Notwendigkeit sind Druckerhöhungsanlagen bauherrenseitig vorzusehen. Dies ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und als Randbedingung zur Erschließung mit aufzunehmen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, aber: Der Hausanschluss Wasser muss auf der Seite des Fahrradwegs geplant werden. Hier ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Kein Hydrant mit Druck umsetzbar. Aus dem vorhandenen Versorgungsnetz ist keine regelwerkskonforme Trinkwasserversorgung bezüglich Druck- und Durchflussleistung möglich. Eine Detailplanung mit den Kreiswerken Main-Kinzig GmbH ist erforderlich. Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main- Kinzig ist online über <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen. In der Nähe von Versorgungsleitungen und –kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das Änderungsverfahren vorgebracht werden. Die detaillierten Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die Stellungnahme wurde an die Kommune mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

NEUBE_004_B-03504

Dokument vom: 23.04.2024
Dokument-Nr.: S-09043

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit dem Änderungsverfahren ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung eines Zentralen Feuerwehrstützpunktes in Neuberg beabsichtigt. Die bislang als "Grünfläche Sportanlage, ..." (ca. 1,0 ha) erfolgte Flächenausweisung wird in "Fläche für Gemeinbedarf, Sicherheit und Ordnung" (ca. 1,0 ha) geändert, sowie die als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (ca. 0,7 ha) erfolgten Flächenausweisungen wird in "Fläche für Gemeinbedarf, ohne Zweckbestimmung" (ca. 0,7 ha) geändert. Die Planfläche grenzt direkt an die Landesstraße 3445 an. Parallel führt die Gemeinde Neuberg das Bebauungsplanänderungsverfahren durch. Die Verkehrserschließung soll über die bereits bestehende direkte Anbindung an die freie Strecke der Landesstraße 3445 gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens der Gemeinde Neuberg wurde von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ein Leistungsfähigkeitsnachweise des Knotenpunktes „L 3445/ Schulstraße“ gefordert.

Die geltenden Anbaubeschränkungen der Fachgesetze und Richtlinien -hier insbesondere das Hessische Straßengesetz (HStrG), die RAL 2012, RAS-Ew etc. – sind zwingend zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Bauverbotszonen, das Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) entlang der klassifizierten Straßen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Sichtfelder im Einmündungsbereich der Landesstraße 3445, die Ableitung der Oberflächenwässer usw.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (Landesstraße 3445) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

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.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUBE_004_B-03505

**Dokument vom: 24.04.2024
Dokument-Nr.: S-09049**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht äußern wir gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken. Fläche 1 wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Fläche 2 wird landwirtschaftlich genutzt, jedoch laut Agrarantrag bereits seit sieben Jahren als aus der Produktion genommene Fläche. Ob die Fläche einen besonderen biologischen Wert aufweist, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da die Intensität der Bewirtschaftung dieser Fläche nicht bekannt ist. Es wird angenommen, dass die Fläche nicht ohne Grund aus der Produktion genommen wurde und seitdem anderweitig genutzt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fläche 2 aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen wurde und somit gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUBE_004_B-03506

Dokument vom: 24.04.2024
Dokument-Nr.: S-09049

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Abstimmung mit unserem Naturschutzbeirat wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans werden die Darstellungen der Fläche 1: „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ in "Fläche für Gemeinbedarf, Sicherheit und Ordnung" (ca. 1,0 ha) geändert sowie Fläche 2: "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Fläche für Gemeinbedarf, ohne Zweckbestimmung" geändert (ca. 0,7 ha). Zudem liegt Fläche 2 bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Zentrale Sportanlage“.

Grundsätzlich bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine Bedenken gegen die Planänderung, wenn im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren folgende Anregungen und Hinweise beachtet werden: Derzeit überplant der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Kompensationsmaßnahmen (Einzelbaumpflanzung AZ GN 70.02/29-019.1-221/02Le). Diese werden textlich unter den Festsetzungen Nr. 6.3 genannt und sind zu erhalten. Zeichnerisch wird der gesamte Bereich jedoch überplant. Die zeichnerische Planung ist entsprechend anzupassen. Von Baumaßnahmen betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen (Befahrung mit Fahrzeugen oder das Ablagerung von Baumaterialien im Traufbereich) zu schützen. Es wird gebeten, bei Gehölzneuanpflanzungen im Planungsgebiet auch Baumrigolen in die weitere Planung miteinzubeziehen und mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Mittels Baumrigolen können Bäume mit Regenwasser bewässert werden und die lokale Kanalisation wird zudem entlastet.

Zur Durchgrünung des Bebauungsplan „Feuerwehr“ mit Sträuchern und Laubbäumen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Um angesichts des fortschreitenden Klimawandels nachhaltig Straßenbäume zu pflanzen, ist eine Erweiterung um stadtklimafeste Arten unabdingbar. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat ein Onlinetool „Stadtgrün“ erstellt. Darin sind klimaresiliente Baumarten je Standort, Hitze und Frosttoleranz, Bodenansprüche, Salzverträglichkeit (Streusalz), Pflegeaufwand etc. gelistet. Bitte Gehölze aus frost-, und salztoleranten Baumarten sowie solche, die mit Trockenstress besser zurechtkommen, verwenden und entsprechend festsetzen (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/onlinetool/klimaresiliente-baumarten-finden>).

Zudem bitten wird gebeten, überwiegend fensterlose Außenwandfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen und dies in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUBE_004_B-03507

Dokument vom: 24.04.2024
Dokument-Nr.: S-09049

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Denkmalschutz Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes, das gem. § 3 (1) HDSchG unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen steht und für das eine verschärfte Einzelfallprüfung zu den Auswirkungen auf das Weltkulturerbe vorgesehen ist. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde im Sinne von § 2 (2) HDSchG zum Vorschein kommen. Auf der Grundlage von 9 (1) HDSchG sind deshalb folgende Maßnahmen notwendig: Um Verzögerungen bei der geplanten Bebauung zu vermeiden, ist vorab eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durchzuführen. Zunächst ist eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen, welche die Grundlage weiterer Entscheidungen sein wird. Diese können von einer archäologischen Baubegleitung bis hin zu großflächigeren archäologischen Maßnahmen reichen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Bauausführung zu beachten.
Die Stellungnahme wird an die Kommune weitergeleitet, damit geeignete Untersuchungen vorgesehen werden können.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

NEUBE_004_B-03508

Dokument vom: 24.04.2024
Dokument-Nr.: S-09049

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser- und Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Es bestehen keine Bedenken.

Brandschutz

Es bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Überlassung der Unterlagen: Nach Abschluss der 4. Änderung für die Gemeinde Neuberg wird um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Ausschnitts des RPS/RegFNP 2010 (Digital) zur Hinterlegung im internen System gebeten.

Abfallwirtschaft

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Mit den unter Kapitel B 2.3 beschriebenen „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ sind wir einverstanden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Fachdienste Wasser- und Bodenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Brandschutz und Abfallwirtschaft keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Eine Überlassung der Unterlagen, wie vom Fachdienst Brandschutz angeregt, ist bei einer Änderung des RPS/RegFNP 2010 nicht vorgesehen. Die Dokumente werden auf der Internetseite des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zu gegebener Zeit bereitgestellt.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

NEUBE_004_B-03509

**Dokument vom: 25.04.2024
Dokument-Nr.: S-09051**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen
Von der Fläche ist eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesene
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie angrenzend ein
Vorranggebiet Landwirtschaft sowie eine Fläche für Gemeinbedarf berührt. Ob ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund
des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht
eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst
gelten.

Abgesehen davon merke ich an, dass der Standort aus benannten Gründen (insbesondere Erreichbarkeiten und
Vermeidung von innerörtlichen Nutzungskonflikten) zwar nachvollziehbar, aus siedlungsstruktureller Sicht aber nicht
optimal ist. Zum einen fördert er die ohnehin schon vorhandene Zersiedlung zwischen den Ortsteilen. Zum anderen
trägt das Vorhaben zum Zusammenwachsen der beiden Ortsteile bei. Infolge geht die polyzentrale Siedlungsstruktur
verloren. Die Alternativenprüfung ist diesbezüglich nur bedingt aussagekräftig. Aus dieser geht nicht hervor, welche
Alternativflächen überhaupt betrachtet und aus welchen Gründen sie verworfen wurden. Ebenfalls geht aus den
Unterlagen nicht hervor, warum eine Lücke zwischen dem Schulstandort und dem Vorhaben bestehen bleiben soll.
Es wird begrüßt, dass die vorliegende Planung diesem Sachverhalt Rechnung trägt und die Lücke (Fläche 2)
vorsorglich als Fläche für den Gemeinbedarf darstellt. Ein Gesamtkonzept scheint es aber nicht zu geben, so dass
die Lücke voraussichtlich erst einmal bestehen bleiben wird. Daher rege ich an, das Heranrücken des
Feuerwehrstandorts an den Schulstandort noch einmal zu prüfen. Die Schule hätte m.E. auch
Erweiterungsmöglichkeiten in anderer Richtung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden
können.

An den bisherigen Standorten der Ortsteilwehren lassen die Platzverhältnisse nicht zu, dass die zentrale Wache dort
errichtet werden könnte. Der ausgewählte Standort mit seiner zentralen Lage zwischen beiden Ortsteilen ist auch
unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der gesetzlich geforderten Hilfsfristen zu sehen.

Eine gleichwertige oder näher am Ortsrand gelegene einfach zu erschließende Fläche stand nicht zur Verfügung.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NEUBE_004_B-03510

Dokument vom: 25.04.2024
Dokument-Nr.: S-09051

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser
Es bestehen keine Bedenken aus wasserrechtlicher Sicht.
2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer
Es bestehen keine Bedenken.
3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte
Es bestehen keine Bedenken.
4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz
 - a. Nachsorgender Bodenschutz In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der 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. 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: „Mustererlass 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 IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.
 - b. Vorsorgender Bodenschutz
Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 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. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.
 - c. 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 Excel-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/boden/vorsorgender-bodenschutz/ bodenschutz-der-bauleitplanung](https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung)).
- IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Durch die Planung ist kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft betroffen. Es wird auch kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet oder Natura 2000-Gebiet tangiert. Der Feuerwehrstützpunkt ist auf einem Bolzplatz geplant, der von Gehölzstrukturen umgeben ist und an eine Ackerfläche angrenzt. Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist im parallelen Bebauungsplanverfahren eine Nacherfassung der Fauna vorgesehen. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme können auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden. Im Ergebnis bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belangen gegen die 4. Änderung des Reg-FNP keine grundsätzlichen Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- aus Sicht der Dezernate Grundwasser, Oberflächengewässer, Abwasser und Gewässergüte keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden.
- keine Erkenntnisse über Altflächen vorliegen und dass die Unterlagen einen Hinweis auf Umgang mit evtl. auftretenden schädlichen Bodenveränderungen enthalten
- aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes und bezüglich der Kompensation kein Handlungsbedarf erkennbar ist
- aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken vorliegen, keine unüberwindbaren Hindernisse durch besonderen Artenschutz erkennbar sind und potenzielle artenschutzrechtliche Probleme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravolzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NEUBE_004_B-03511

Dokument vom: 25.04.2024
Dokument-Nr.: S-09051

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt-zu-erhalten>. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall: - Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind, - Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Aus lärmschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Standort keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum unvorhersehbaren Einsatzbetrieb im Notfall der Übungsbetrieb planbar ist – und damit auch Art, Höhe und Länge der lärmverursachenden Tätigkeiten. Wenn der Übungsbetrieb der Feuerwehr ebenfalls an dem Standort durchgeführt wird, sollten lärmintensive Tätigkeiten deshalb in der Tagzeit stattfinden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteile Rüdigheim und Ravalzhausen
Gebiet: "Feuerwehrstützpunkt"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

NEUBE_004_B-03512

Dokument vom: 25.04.2024
Dokument-Nr.: S-09051

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden
1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.

Altbergbau: Das Gebiet obiger Planung wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung hat in der Vergangenheit in einigen Bereichen bergbaulicher Betrieb stattgefunden; die genaue Lage des Abbaus kann den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht entnommen werden. Speziell auf den Planbereich bezogene Hinweise auf früheren Bergbau sind in den Unterlagen nicht vorhanden.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen bezüglich meiner Zuständigkeit keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Ein Hinweis auf in der Vergangenheit auf Eisen verliehenes Bergwerkseigentum sowie den Umgang mit evtl. aufgefundenen Relikten wird in B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 Maßnahmen) ergänzt

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

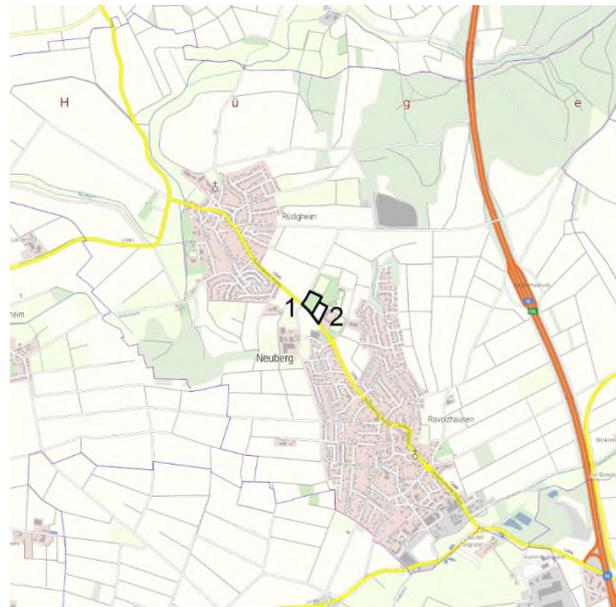
4. Änderung Gemeinde Neuberg

Ortsteil Rüdigheim

Gebiet: Feuerwehrstützpunkt

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

13.03.2024

Frühzeitige Beteiligung:

27.03.2024 bis 25.04.2024

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

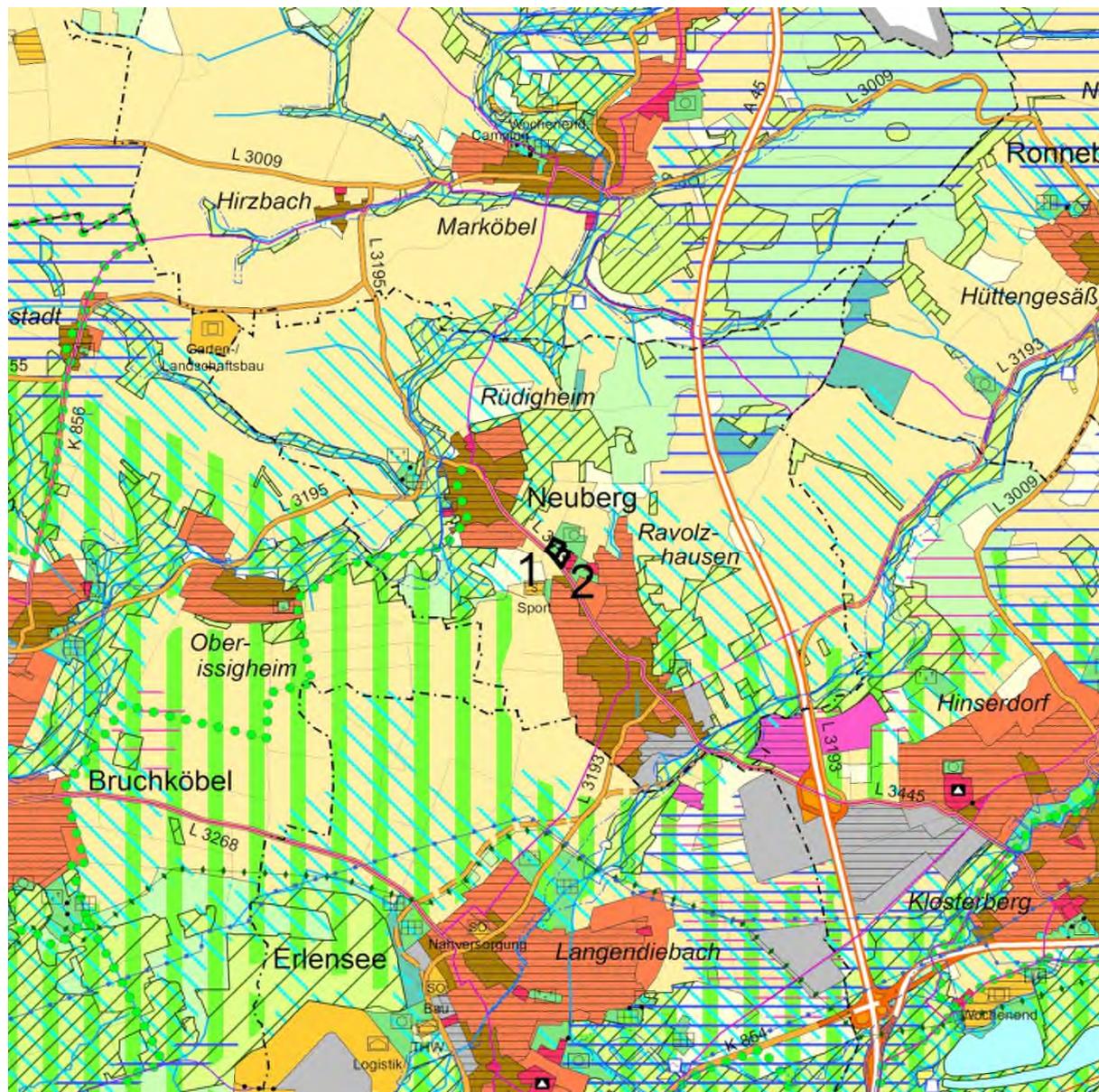
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	<p>Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt, westlich der Erich-Simdorn-Schule eine zentrale Feuerwache zu errichten (Fläche 1). In diesem sollen die beiden Ortsteilwehren aufgehen.</p> <p>Die Fläche 2 zwischen der Schule und dem geplanten Feuerwehrgelände soll langfristig ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Über die endgültige Nutzung ist noch nicht entschieden.</p> <p>Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtliche Grundlage für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan für Fläche 1 ("Feuerwehr").</p>
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	Fläche 1: 1,0 ha Fläche 2: 0,7 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	13.12.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Feuerwehr“ (Fläche 1)
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen:

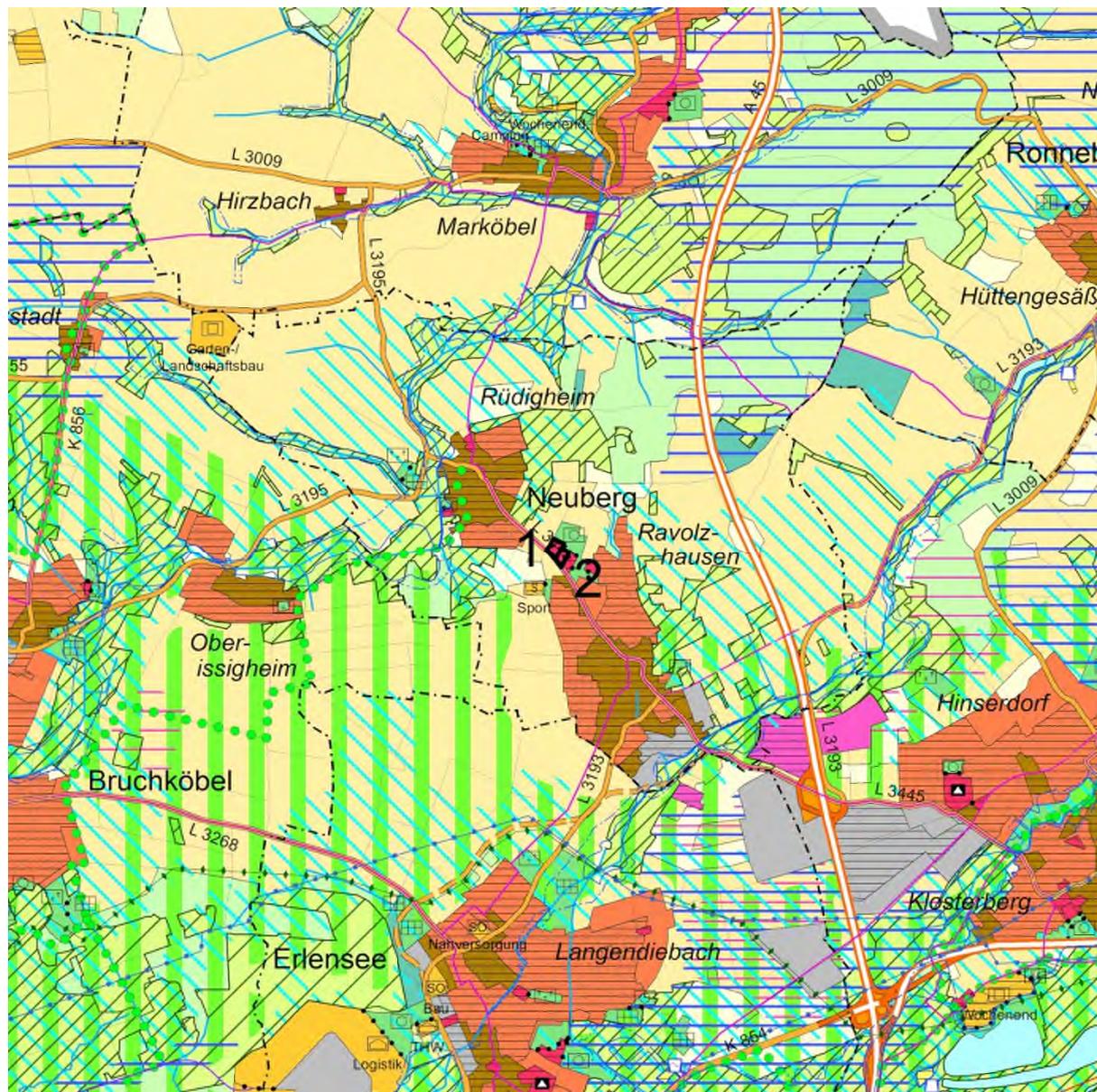
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

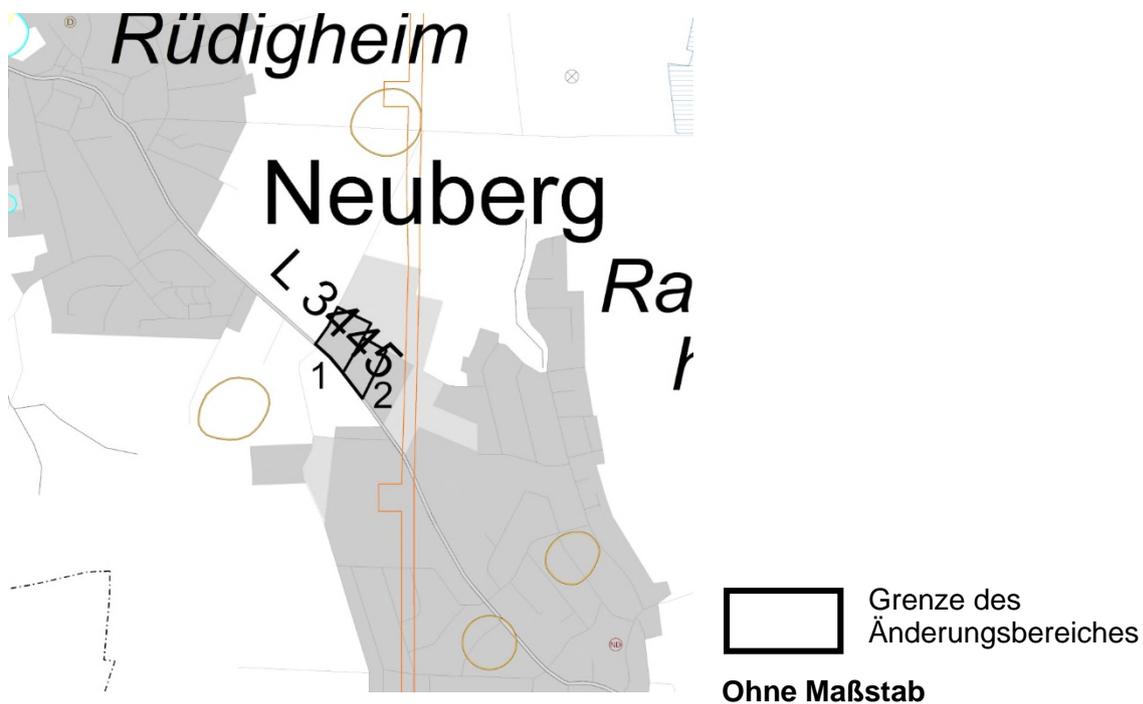


Grenze des Änderungsbereiches

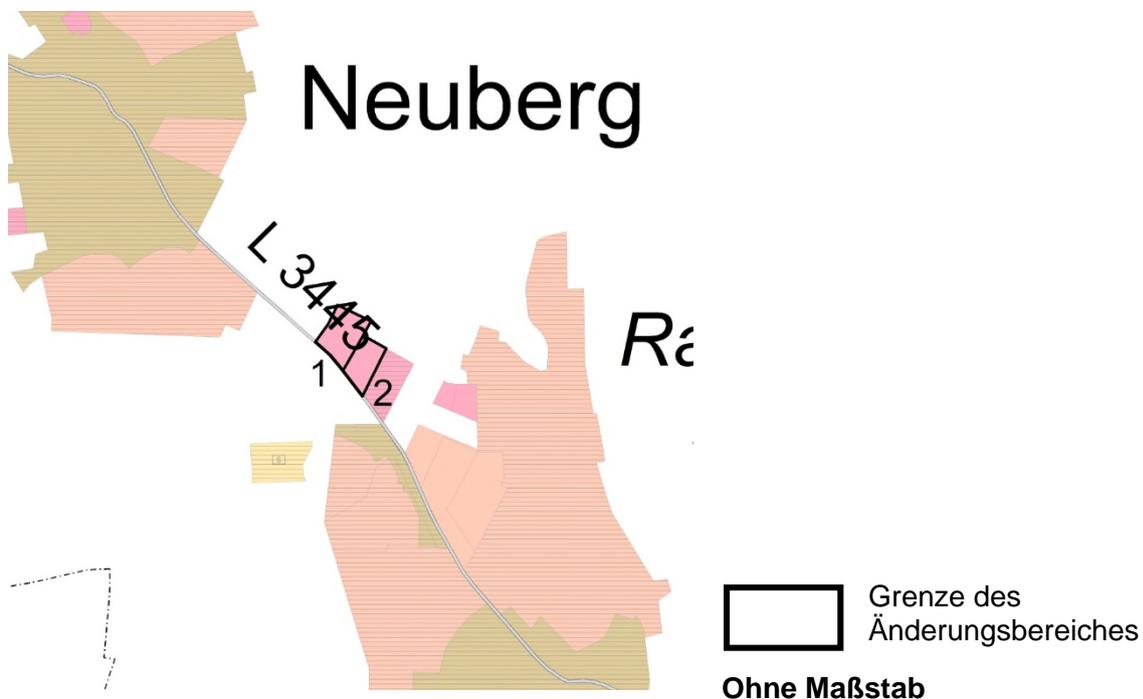
Maßstab: 1 : 50 000

Fläche 1: "Grünfläche Sportanlage, ..." (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf" (ca. 1,0 ha)
Fläche 2: "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,7 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf" (ca. 0,7 ha)

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2021)



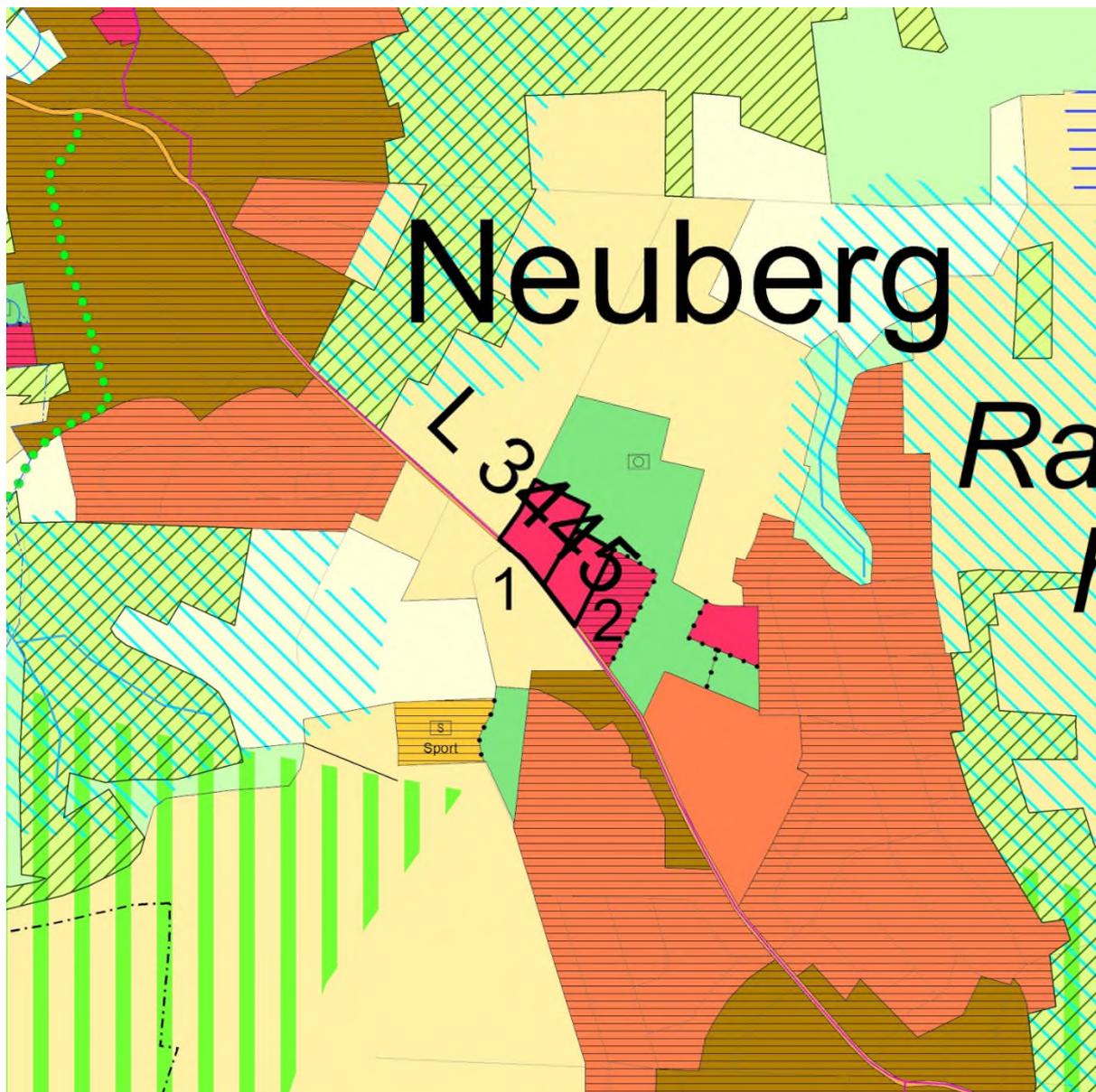
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



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 Schienenverkehrsstrecke 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. § 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
	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	MetropolG

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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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

Das Änderungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Rüdigheim und Ravalzhausen nordöstlich der Rüdigheimer Straße (L 3445).

Im Süden des Änderungsgebietes verläuft die L 3445 und bildet die Grenze der Flächen 1 und 2. Im Westen des Gebietes liegt ein befestigter Feldweg, nördlich eine kleine Straße, die im weiteren Verlauf in die Schulstraße übergeht. Die östliche Begrenzung des Gebietes bildet das Gelände der Erich-Simdorn-Schule. Die Schulstraße biegt im weiteren Verlauf nach Südwesten zur L 3445 ab und stellt somit die Abgrenzung zwischen den Flächen 1 und 2 des Änderungsgebietes dar.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt, westlich der Erich-Simdorn-Schule eine zentrale Feuerwache zu errichten (Fläche 1). In diesem sollen die beiden Ortsteilwehren aufgehen.

Die Zusammenlegung an einem zentral gelegenen Standort soll dazu dienen, die gesetzlichen Hilfsfristen sicherstellen zu können und Synergien durch ein gemeinsames Gerätehaus mit entsprechenden Aufenthalts- und Schulungsräumen zu nutzen.

Die Fläche 2 zwischen der Schule und dem geplanten Feuerwehrgelände soll langfristig ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Über die endgültige Nutzung ist noch nicht entschieden.

Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan für Fläche 1 ("Feuerwehr").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan bzw. der langfristigen Planungsabsicht der Kommune wie folgt zu ändern:

Fläche 1: "Grünfläche Sportanlage, ..." (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf" (ca. 1,0 ha)
Fläche 2: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,7 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf" (ca. 0,7 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Fläche 1 ist als "Grünfläche - Sportanlage, ..." dargestellt. Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden:

Fläche 1 des Änderungsgebietes 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.

Fläche 2 ist als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden:

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes (Teilfläche 1 und 2) erfolgt über die an die Landesstraße L 3445 angebundene Schulstraße. Der Standort ist aufgrund der direkten Anbindung an die Landesstraße und zwischen den beiden Ortsteilen in Bezug auf die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden, als auch der Ausrückzeiten zu Einsatzorten sinnvoll.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Neuberg-Ravolzhausen Erich-Simdorn-Schule (rd. 300 m entfernt) und Neuberg-Rüdigheim Siedlung (rd. 350 m entfernt) sind fußläufig erreichbar und werden über die Buslinie MKK-57 (Hammersbach – Neuberg – Langenselbold) erschlossen. Es besteht Anschluss an den Bahnhof Langenselbold. Am Haltepunkt Rüdigheim Siedlung verkehrt zusätzlich die Expressbuslinie X 94 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes mit Anschluss an den Hanauer Hauptbahnhof.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der L 3445 eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Dadurch ist das Änderungsgebiet an das kommunale Fuß- und Radwegenetz angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Teilflächen.

Bei Fläche 1 handelt es sich um einen Bolzplatz mit unterschiedlichen Teilnutzungen (Fußballplatz, Basketballplatz und zwei weitere versiegelte bzw. asphaltierte Flächen). Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen eingesät. Fläche 1 ist ringsum bepflanzt mit Gebüsch, Baumreihen, Einzelbäumen, niedrigen Hecken oder Baumhecken. Fläche 2 ist eine unveriegelte Grünlandfläche.

Der Landschaftsplan von 2001 stellt beide Flächen als Ackerland dar, Fläche 1 ist versehen mit dem Symbol "Sportplatz", Fläche 2 ohne weitere Planaussage. Randlich sind lineare Baum- bzw. Gebüschbestände dargestellt, beginnend im Norden von Fläche 1 werden die nördliche und östliche Grenze des Änderungsgebietes von diesen Gebüschern eingerahmt. Entlang der L 3445 ist eine Allee aus einheimischen Laubbäumen dargestellt, diese entspricht den realen Gegebenheiten.

Die Zielnutzung "Sportplatz" für Fläche 1 ist mit dem Bolzplatz umgesetzt und die Baum- bzw. Strauchreihen sind vorhanden.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Gemeinde Neuberg plant die Zusammenlegung ihrer Ortsteilfeuerwehren an einem gemeinsamen zentral gelegenen Standort. Dieser liegt zwischen den beiden Ortsteilen Rüdigheim und Ravolzhausen auf einem bisher als Bolzplatz genutzten Areal (Fläche 1). Die zwischen dem neuen Standort und dem Gelände der Schule gelegene Fläche 2 wird in das Änderungsverfahren einbezogen, um dort langfristig ebenfalls ein dem Gemeinbedarf dienendes Vorhaben umsetzen zu können.

Da eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist, wird kein Flächenausgleich erforderlich. Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit sehr erheblichen 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 Planänderung dient der Neustrukturierung der örtlichen Feuerwehr besonders im Hinblick auf die Sicherstellung gesetzlich geforderter Hilfsfristen und Bereitstellung eines modernen Gerätehauses. Die Einbeziehung von Fläche 2 in die vorliegende Änderung bereitet eine mögliche Nutzung für Zwecke des Gemeinbedarfs (z.B. Erweiterung des Schulstandortes) vor.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) minimiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

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 vorbeiführenden Straße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung eine Nutzung als Gemeinbedarfsflächen vorbereitet wird.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt, westlich der Erich-Simdorn-Schule eine zentrale Feuerwache zu errichten (Fläche 1). In diesem sollen die beiden Ortsteilwehren aufgehen.

Die Fläche 2 zwischen der Schule und dem geplanten Feuerwehrgelände soll langfristig ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Über die endgültige Nutzung ist noch nicht entschieden.

Zu diesem Zweck werden ca. 1,0 ha "Grünfläche, Sportanlage, ..." (Fläche 1) und ca. 0,7 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 2) zu "Fläche für den Gemeinbedarf" geändert. 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)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

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)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Teilflächen.

Fläche 1 wird derzeit als Bolzplatz mit unterschiedlichen Teilnutzungen verwendet. Neben einem Fußballplatz im Norden gibt es im mittleren Bereich einen asphaltierten Basketballplatz sowie in der südwestlichen Ecke und im Südosten je eine weitere asphaltierte bzw. befestigte Fläche. Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen eingesät, der regelmäßig gemäht wird. Fläche 1 ist ringsum bepflanzt mit flächigem Gebüsch, Baumreihen, Einzelbäumen, niedrigen Hecken oder Baumhecken.

Fläche 2 ist eine Grünlandfläche, entlang der L 3445 gibt es einen alleeartigen Baumbestand.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Flächen 1 und 2:
- kein Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln bekannt
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung für südliche Hälfte der Fläche 1 und gesamte Fläche 2 hoch
- Ackerzahl für südliche Hälfte der Fläche 1 und gesamte Fläche 2: 70-75
-
- Fläche 1:
- Flächenversiegelung ca. 25%
- Bodenart anthropogen überprägte pot. Parabraunerde aus Löss
-
- Fläche 2:
- Versiegelungsgrad unter 10%, nahezu unversiegelt
- Bodenart Kolluvisol aus Kolluvisolschluff aus Löss
- tertiäre Bauxitverwitterung (ca. 50% der Fläche)
- sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen bei mittlerer Feldkapazität
- ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
- geringe Erosionsgefährdung

Wasser

- keine Oberflächengewässer vorhanden
- keine Hochwassergefährdung (kein Überschwemmungsgebiet oder gem. Hochwassergefahrenkarte)
- kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
- mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- erhöhte bis hohe Starkregengefährdung

Luft und Klima

- kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 cbm je m*s) (Fläche 1 und westlicher Teil der Fläche 2), mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 cbm je m*s) (östlicher Teil der Fläche 2)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren ist demnächst eine Nacherfassung insbesondere der Tierwelt vorgesehen. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Nutzung als Bolzplatz mit Baumbestand (Fläche 1) und Grünland (Fläche 2)) können Vorkommen von geschützten Vogelarten (Hecken- und Gebüschbrüter), Fledermäusen, Kleinsäugetern und evtl. Reptilien nicht ausgeschlossen werden.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Büdingen-Meerholzer Hügelland; Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und durch die Nutzung als Bolzplatz auf Fläche 1
- hohe Einsehbarkeit des Geländes

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), ausgehend von der vorbeiführenden L 3445

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet liegen keine Hinweise auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern vor
- in südwestlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung befindet sich das Bodendenkmal "Rüdigheim 7" (vorgeschichtliche Siedlung)
- in östlicher Richtung in ca. 50 m Entfernung von Fläche 2 verläuft der Limes
- Hinweise auf in der Vergangenheit auf Eisen verliehenes Bergwerkseigentum

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind für beide Teilflächen eine teilweise Versiegelung, z.B. für Anlagen für sportliche Zwecke wie Umkleidekabinen (Fläche 1) oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Fläche 2) möglich. Durch solche Elemente sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Veränderung des Landschaftsbildes

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung und Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für eine Feuerwache (Fläche 1) und eine zukünftige noch nicht weiter konkretisierte Inanspruchnahme (Fläche 2) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung bzw. Vegetationsänderung

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des Geotops durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren anhand konkreter Festsetzungen getroffen werden

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItlBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des KSG, BNatSchG, 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.

- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

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

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

- Durch geeignete Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt minimiert werden.

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

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten.

- Erhöhung der Belastung der Nutzer durch Straßenverkehrslärm (LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A))

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, 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: Eingriffe in den Boden, Veränderung bzw. Verlust von Lebensräumen für Hecken- und Gebüschbrüter, Entstehung neuer Lebensräume durch Anlage und Gestaltung von Grünflächen, Veränderung des Landschaftsbildes.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc., innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" oder über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten erfolgen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung 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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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:

- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Im Plangebiet ist möglicherweise Bergbau umgegangen. Sollten Relikte früherer Bergbautätigkeit bei Bodenarbeiten vorgefunden werden, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.
- 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)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. 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.

- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- zeitliche Beschränkung der / Baufeldvorbereitung und / Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Baumhöhlen / Gebäuden auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind evtl. Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes erforderlich
- 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.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte mit grundsätzlich besseren Voraussetzungen haben sich - auch hinsichtlich der Verfügbarkeit - im Gemeindegebiet nicht ergeben. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind in Neuberg bzw. in den Randbereichen der Ortslagen nicht vorhanden.

Die vorgesehene Lage zwischen den Ortsteilen ist aufgrund der Erreichbarkeit und der zu erwartenden Belastungen für das Umfeld einer Lage im Ortskern vorzuziehen. Dies und die Einhaltung der vorgeschriebenen Hilfsfristen waren bei der Standortwahl ausschlaggebend.

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, verbal-argumentative 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 Plan-
gebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer be-
nannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Neuberg beabsichtigt, westlich der Erich-Simdorn-Schule eine zentrale Feuer-
wache zu errichten (Fläche 1). In diesem sollen die beiden Ortsteilwehren aufgehen.

Die Fläche 2 zwischen der Schule und dem geplanten Feuerwehrgelände soll langfristig
ebenfalls einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Über die endgültige Nutzung ist
noch nicht entschieden.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden
und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der
Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust),
Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Land-
schaftsbildes) zu erwarten.

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 5 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain
abgerufen am 10.01.2024
- [2] Luftbild
Stand 2021
- [3] Landschaftsplan der Gemeinde Neuberg
Planungsgemeinschaft Zimmer/Egel GbR
Stand 2001
- [4] Gemeinde Neuberg - Bebauungsplan "Feuerwehr"
Begründung und Umweltbericht
Büro Thomas, Bad Vilbel
Stand: Dezember 2023
- [5] Bestandsaufnahme Feuerwehr Neuberg
A. Köhler-Demel
Dezember 2023