

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Weingartsweide II“**

## **Vorbemerkung**

Im Neuberger Ortsteil Ravolzhausen wurde in den letzten Jahren das Neubaugebiet „Limes III“ erschlossen und in 2017 um eine Erweiterungsfläche im Westen vergrößert. Dort stehen keine Grundstücke zum Erwerb zur Verfügung. Da die Nachfrage jedoch ungebrochen ist, plant die Gemeinde Neuberg östlich der L 3445 „Rüdigerheimer Straße“ die Ausweisung eines weiteren Neubaugebietes „Auf der Weingartsweide II“. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO.

Am 13.12.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch) zu dem Bebauungsplan „Weingartsweide II“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke, die sich zwischen der L 3445 im Westen, der Schulstraße im Nordwesten, der Robert-Koch-Straße im Südosten, der Darmstädter Straße im Nordosten und dem Wirtschaftsweg im Norden befinden. Die Fläche wird über den Kreisel und die Schulstraße im Norden und die Zuwegung von der Robert-Koch-Straße im Südosten erschlossen und wird von drei Seiten von Wohnbebauung umgrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 4,1 ha.

## **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Weingartsweide II“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Neuberg sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Mai 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Auf der Weingartsweide II“; IBU, Staufenberg (Mai 2019)
- Geomagnetische Prospektion, Abschlussbericht, SPAU, Rockenberg (NGF 350/2017)
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg (30.01.2019)
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen (01.11.2017)

- Geotechnisches Gutachten, Geo-Consult, Büdingen, AZ: F 050418 (01.06.2018)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Weingartsweide II“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies lässt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt zusammenfassen:

Die Gemeinde Neuberg betreibt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Ortsteils Ravolzhausen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,1 ha. Der Bebauungsplan sieht überwiegend eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor. Die schalltechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr haben ergeben, dass zum Teil die in der Verkehrslärmschutzverordnung aufgeführten „Immissionsgrenzwerte“ überschritten werden. Daher ist an der L 3445 eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5,0 bis 7,5 m über Gelände zu errichten. Ferner wird eine Baufreihaltezone festgesetzt.

- Im Ergebnis verursacht der Eingriff ein Biotopwert-Defizit von rd. 381.000 Punkten. Dieses wird über eine Grünlandextensivierung teilweise kompensiert. Umgesetzt wird diese Maßnahme auf Flurstück 555/7 in Flur 16 der Gemarkung Rüdigheim. Das darüber hinaus verbleibende Defizit wird vertraglich geregelt durch das kommunale Ökopunktekonto der Gemeinde Wölfersheim für die Gemeinde Neuberg zur Verfügung gestellt.
- Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit Ronneburger Bergrücken am Rande des Rhein-Main-Tieflandes. Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 140 m ü. NN in einer leichten, nach Südosten exponierten Hanglage. Überwiegend sind tiefgründige, durch Löss geprägte Parabraunerden anzutreffen. Im nördlichen Teil stehen lehmige Kolluvisole an, die teilweise pseudovergleyt sind. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen zeigt, dass die Böden von hoher und sehr hoher Bedeutung sind. Neben einer konventionell genutzten Ackerfläche unterliegt das Gebiet einer kleinstrukturierten und intensiven Nutzung, die typisch für Ortsrandlagen ist. Eng verzahnt finden sich hier eine Ackerbrache, mäßig intensiv genutztes Grünland, eine Kleingartenanlage, Feld- und Wiesenraine sowie ein als Bolzplatz genutzter Intensivrasen. Auf Grund der Lage und der intensiven Nutzung ist mit einem hohen Nährstoff-Angebot zu rechnen. Betrachtet man das Gebiet in seiner Gesamtheit kann davon ausgegangen werden, dass das Artenrepertoire insgesamt verarmt ist. Der botanisch-vegetationskundliche Wert des Gebiets ist gering.
- Das Plangebiet hat innerhalb der Ortslage bisher einen gewissen Inselcharakter, da es nördlich von einer Schule sowie Sportstätten und im übrigen Umfeld von Wohngebieten bereits vollständig von Siedlungsstrukturen umgeben ist. Innerhalb des Gebiets sind nur wenige Strukturen vorhanden. Aus diesem Grund sollen sieben der im Bestand vorhandenen Kirschbäume erhalten bleiben.
- Es wurden 30 Vogelarten, mit einem für Siedlungs- und Siedlungsrandlagen typischem Artenspektrum nachgewiesen. Als wertgebende Arten sind hier Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe als Gebäudebrüter und Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling als Freibrüter hervorzuheben. Außerdem wurde die für Siedlungsrandlagen typische Zwergfledermaus und der Große Abendsegler nachgewiesen. Beide Arten sind jedoch nur jagend am Rande des Eingriffsbereichs anzutreffen. Größere Quartiere innerhalb des Plangebiets sind auszuschließen.
- Der Eingriffsbereich liegt außerhalb von besonders geschützten Gebieten. Auch Trink- oder Heilwasserschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

- Neuberg liegt am Rande des Rhein-Main-Ballungsgebietes. Da es sich jedoch bereits im Übergangsbereich zu Spessart und Unterem Vogelsberg befindet, ist die Ortslage von Ravalzhausen lufthygienisch vergleichsweise gering belastet. Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Wohngebiet keine großräumige Beeinträchtigung von Klima und Luft entsteht, da es die Lücke zwischen einem vorhandenen Wohngebiet und der Landesstraße 3445 schließt.
- Da sich das geplante Wohngebiet in die vorhandene Umgebung einpasst, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten, und auch das Landschaftsbild im größeren Umfang bleibt erhalten. Das Plangebiet wird aktuell zum größten Teil als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die Erholungsfunktion dieser unbebauten Fläche innerhalb des Ortes geht für die Nutzer der Kleingartenanlage und des Bolzplatzes verloren. Auch Spaziergänger, die den Grasweg nutzen, sind von der Planung betroffen. Eine Verlagerung dieser Erholungstätigkeiten in andere Bereiche ist hier jedoch als unbedenklich zu betrachten, da die Zahl der möglichen Alternativen für die Naherholung in der Region so groß ist, dass es zu einer Dispergierung kommen wird. Schwerwiegende Wechselwirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.
- Im direkten Umfeld des Planungsgebiets ist bereits der Verlauf des römischen Limes bekannt, der Teil des UNESCO Weltkulturerbeensembles „Der Obergermanisch-Raetische Limes“ ist. Die durchgeführte geomagnetische Prospektion konnte im Geltungsbereich eindeutige archäologische Befunde nachweisen. Weitere Erkenntnisse zur zeitlichen Einordnung sowie zur strukturellen Gliederung der Befunde könnten über weitere archäologische Untersuchungen im Rahmen einer Ausgrabung gewonnen werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

#### **Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:**

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Hessen Forst (20.03.2019): Hinweis darauf, dass die Neuanlage von Wald genehmigungspflichtig sei und Bitte um Konkretisierung im Umweltbericht.
- HessenMobil (25.03.2019): Hingewiesen wird auf Vorgaben zur Bauverbotszone, der Vorgabe zum Abschluss der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und HessenMobil sowie zu Vorgaben zur Begrünung.
- Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis (01.04.2019):

- 1.) Naturschutz: Hinweise zur geplanten Kompensation und der Möglichkeit Ökopunkte anzukaufen, zum Artenschutz, zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zur Ausgleichsplanung
  - 2.) Brandschutz: Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke zur Ausbildung der Verkehrswege und der Löschwasserversorgung
  - 3.) Immissionsschutz: Empfehlung einen Hinweis auf die Ausbildung der Fenster in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz
  - 4.) Denkmalschutz: Hinweis darauf, dass das Plangebiet in der Kernzone bzw. Pufferzone des Unesco-Welterbes Obergermanisch Rätischer Limes liegt, für das eine verschärfte Einzelfallprüfung erforderlich ist.
  - 5.) Landwirtschaft: Hinweis auf den Verlust weiterer Ackerflächen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (03.04.2019):
    - 1.) Regionalplanung: Hinweis darauf, dass die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist
    - 2.) Arbeitsschutz- und Umwelt Darmstadt: Hinweis darauf, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ausführlich zu betrachten sind.
  - Regionalverband FrankfurtRheinMain (02.04.2019):
    - 1.) Regionalplanung: Hinweis darauf, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, das Änderungsverfahren für den RegFNP läuft und der Bebauungsplan, sollte er vor dem Abschluss des RegFNP-Änderungsverfahrens rechtskräftig werden sollen dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen ist.
  - Hinweis aus der Öffentlichkeit zu einer größeren Gebäudehöhe und höheren städtebaulichen Kennziffern.

**Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.**

## **2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Planung betrifft ein in Teilen vorbelastetes, da intensiv genutztes Gelände, das jedoch durch einzelne Strukturelemente und Flächen bereichert wird (Biotopstruktur). Durch die vierseitige Umfassung mit Siedlungsflächen ist das Gebiet jedoch von der freien Landschaft abgeschnitten. Deshalb werden die Eingriffswirkungen auf alle Schutzgüter als noch verträglich bewertet. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im näheren Umfeld nicht erkennbar.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Weingartsweide II“ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg am 29.05.2019 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.