



Bebauungsplan Nr. 38

„Technologiapark Eichenzell – Welkers“

Inhalt

Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
Städtebauliches Ziel	4
Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet.....	4
Städtebaulicher Bestand.....	8
Städtebauliche Konzeption	10
Immissionen und Emissionen	10
Verkehrliche Erschließung.....	11
Ver- und Entsorgung	11
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	15
Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen	16
Flächenbilanz	17
Umweltbericht	18
Inhaltsverzeichnis	
Einleitung.....	19
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	19
Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	21
Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	22
Umweltbelange.....	22
Umweltbericht.....	23
Untersuchungsraum	24
Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	25
Darstellung der Berücksichtigung der Ziele	26
Umweltbericht – Darstellung der Umweltbelange	26

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	35
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	35
Alternative Planungsmöglichkeiten	36
Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36

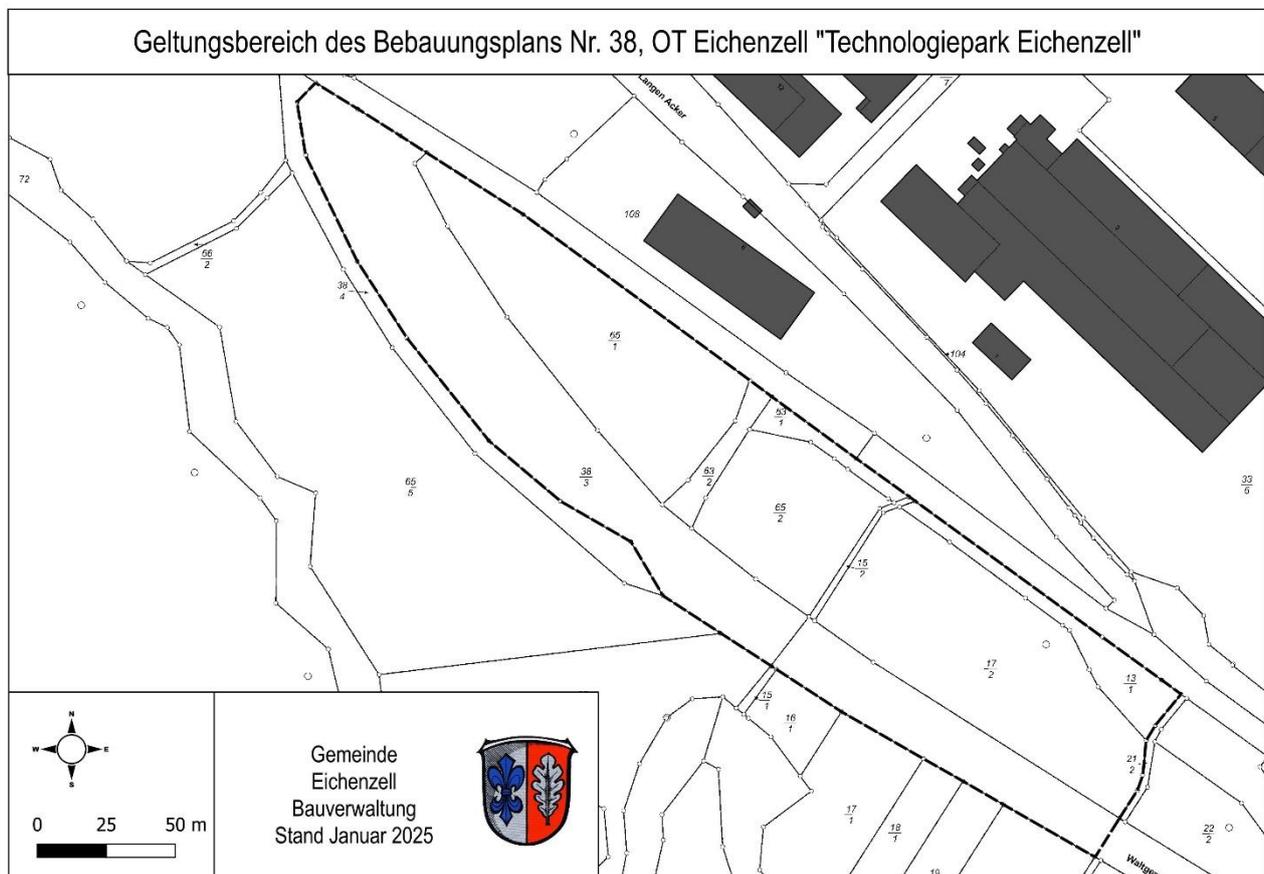
Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Bahnstrecke Fulda-Gersfeld und nördlich der L3307. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,5 ha.

Die Bahngleise stellen die nördliche, die L3307 die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen alten Flutgraben begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 19, Flst. 65/1, 63/2, 63/1, 65/2 und 38/3 sowie Gemarkung Welkers, Flur 19, Flst. 15/2, 13/1, 17/2 und 11/1 teilweise.

Der Geltungsbereich ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Norden des Plangebietes hat sich in den letzten Jahrzehnten ein ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Im Bereich des Rhönhofes hat sich ein Grundversorgungszentrum etabliert, dass durch Erweiterung und Umstrukturierung weiter attraktiviert wird. Zweck des Bebauungsplans ist es, die südlich angrenzenden Restflächen einer möglichst sinnvollen Nutzung zuzuführen um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet harmonisch und möglichst städtebaulich verträglich abzurunden.

Daher soll für das Plangebiet ein „sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Technologiepark“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Bisher existiert für das Vorhabengebiet kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Genehmigungen müssen derzeit nach § 35 BauGB ausgesprochen werden. Damit ist die Nutzbarkeit der Fläche stark eingeschränkt und Nutzungskonflikte sind zu erwarten.

Städtebauliches Ziel

Das Gebiet soll als Technologiepark entwickelt werden, da es aufgrund seiner spezifischen Lage nur Nutzungen zulässt, die ohne gesteigertes Verkehrsaufkommen auskommen. Dagegen ist das Potential für eine weitere gewerbliche oder industrielle Nutzung gering, da die zu erwartenden Grundstückszuschnitte zu klein sind, und weitere Beschränkungen aus der Verkehrsbelastung und den sonstigen Emissionen zu erwarten sind.

Durch die gestiegene Anzahl an Solar-Freiflächen-Anlagen im Gemeindegebiet erfolgt derzeit eine koordinierte Leitungs- und Kabelführung aller bekannten Projektierer unter Leitung der Gemeinde Eichenzell. Der Kabelverlauf erfolgt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches, sodass hier ökologisch sinnvolle Synergien zwischen der Erzeugung erneuerbarer Energien und dem Betrieb energieintensiver Tech-Firmen genutzt werden sollen.

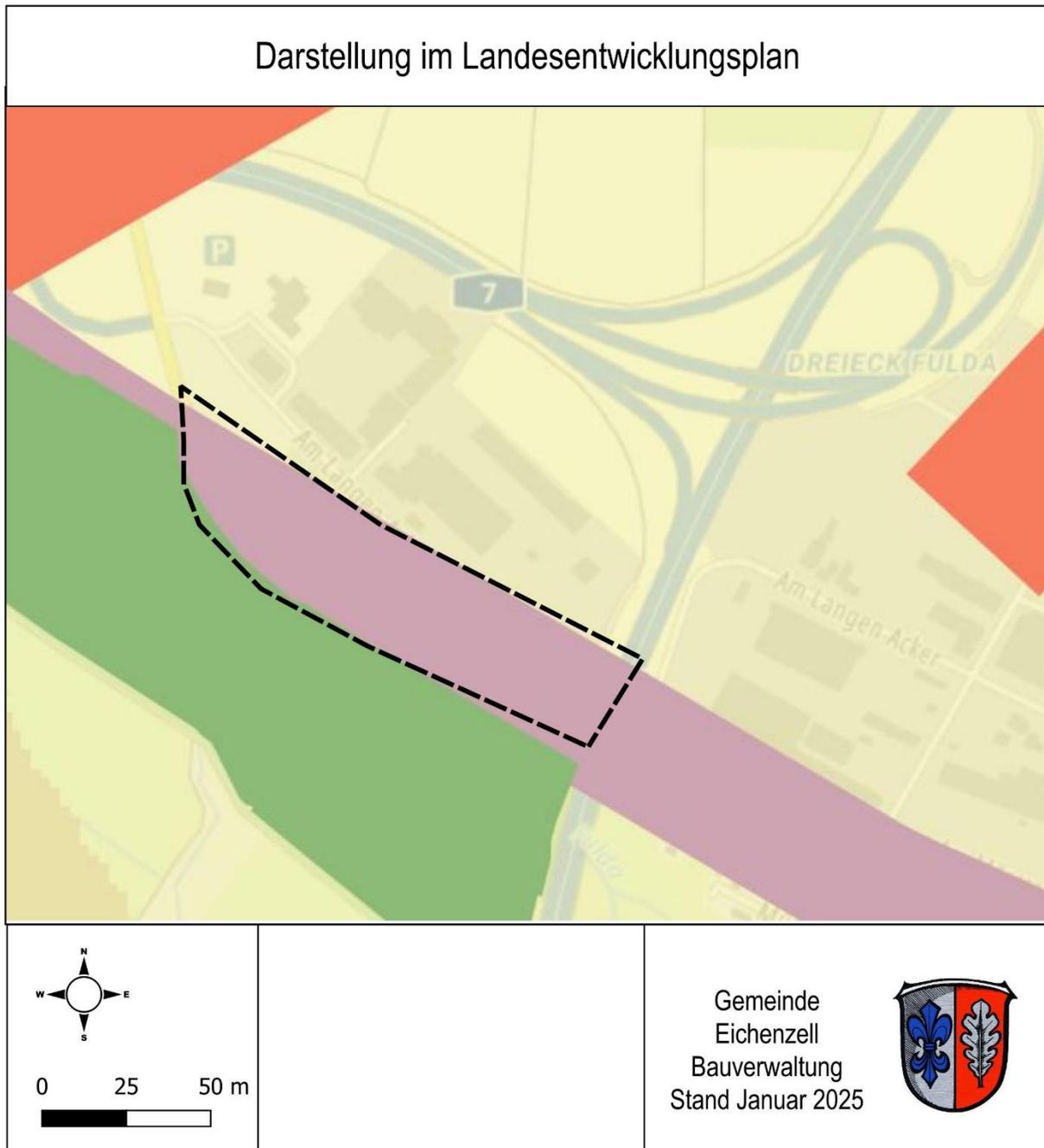
Die zukünftige Nutzungsart wird aufgrund der spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Geltungsbereichs als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind immer dann darzustellen und festzusetzen, wenn sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung soll außerdem ausgeschlossen werden, dass sonstige gewerbliche oder industrielle Nutzungen angesiedelt werden oder das Grundstücke reine Spekulationsobjekte werden. Die zulässige Nutzung wird daher auf Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen sowie deren notwendige Nebenanlagen beschränkt. Der Übergang in die freie Landschaft soll durch den Erhalt der bestehenden Baumreihe sichergestellt werden.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

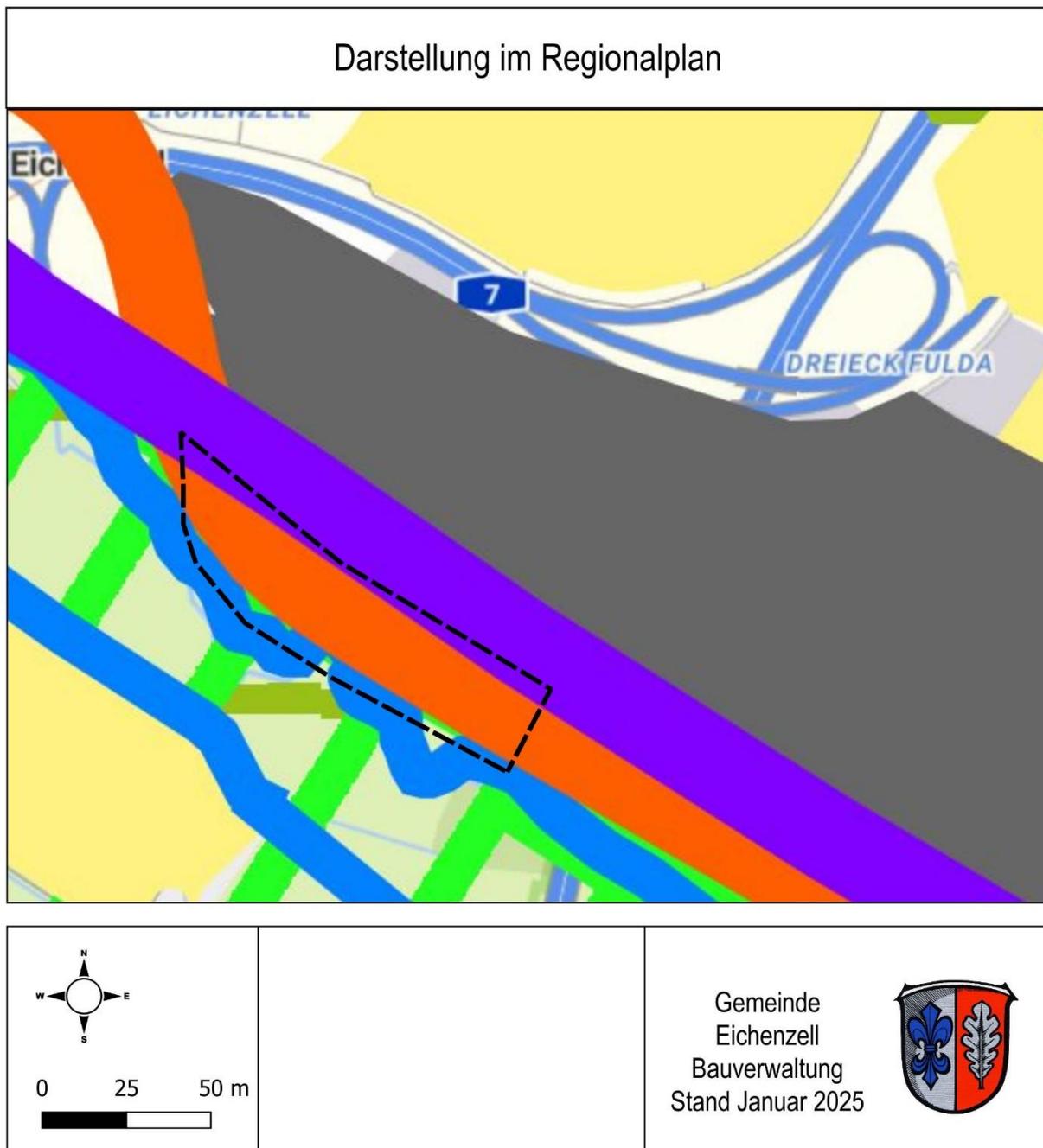
Planerische Rahmenbedingungen – Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit rechtskräftige Landesentwicklungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Nebenverkehrsstrecke vor. Aufgrund der Unschärfe, die sich aus der sehr großen Maßstäblichkeit und damit einer nicht flurkartenscharfen Abgrünzung von Nutzungen ergibt, liegt kein Zielverstoß gegen den Landesentwicklungsplan vor.



Planerische Rahmenbedingungen – Regionalplan Nordhessen

Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Nordhessen sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Sonstige Straße Bestand“. Weitere Festsetzungen liegen für das Vorhabengebiet nicht vor. Aufgrund der Unschärfe, die sich aus der sehr großen Maßstäblichkeit und damit einer nicht flurkartenscharfen Abgrünzung von Nutzungen ergibt, liegt kein Zielverstoß gegen den Regionalplan vor.



Planerische Rahmenbedingungen – Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Fläche für erneuerbare Energien“ vor. Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 9 Abs. 1 Nr 12 BauGB folgende Festsetzungsmöglichkeit vor:

„Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.

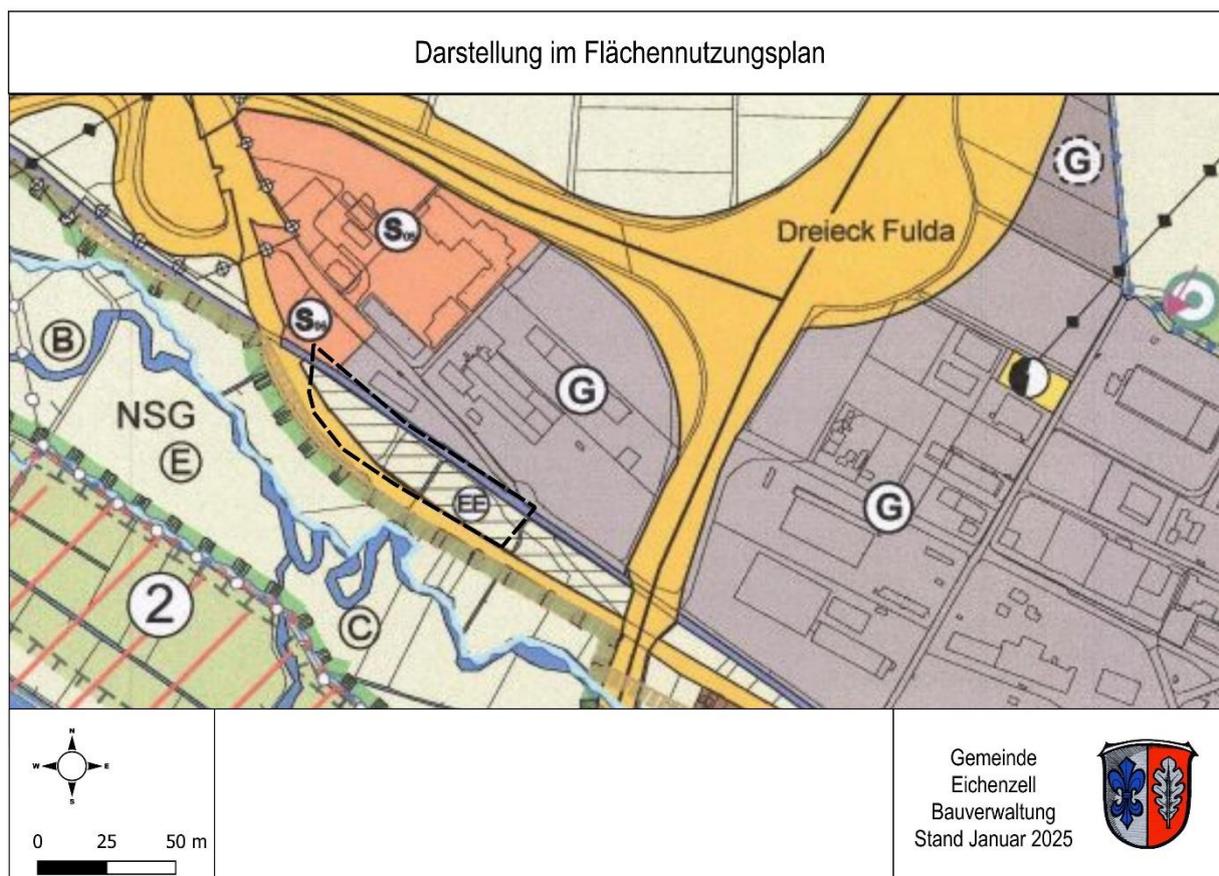
BEBAUUNGSPLAN NR. 38

„Technologiepark Eichenzell – Welkers“

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. In der Gesamtkonzeption der baurechtlichen Grundlagen aus § 8 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans wird auf Grundlage von § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der allgemeinen Wesensnähe sowie der Genese des Bebauungsplans verzichtet.

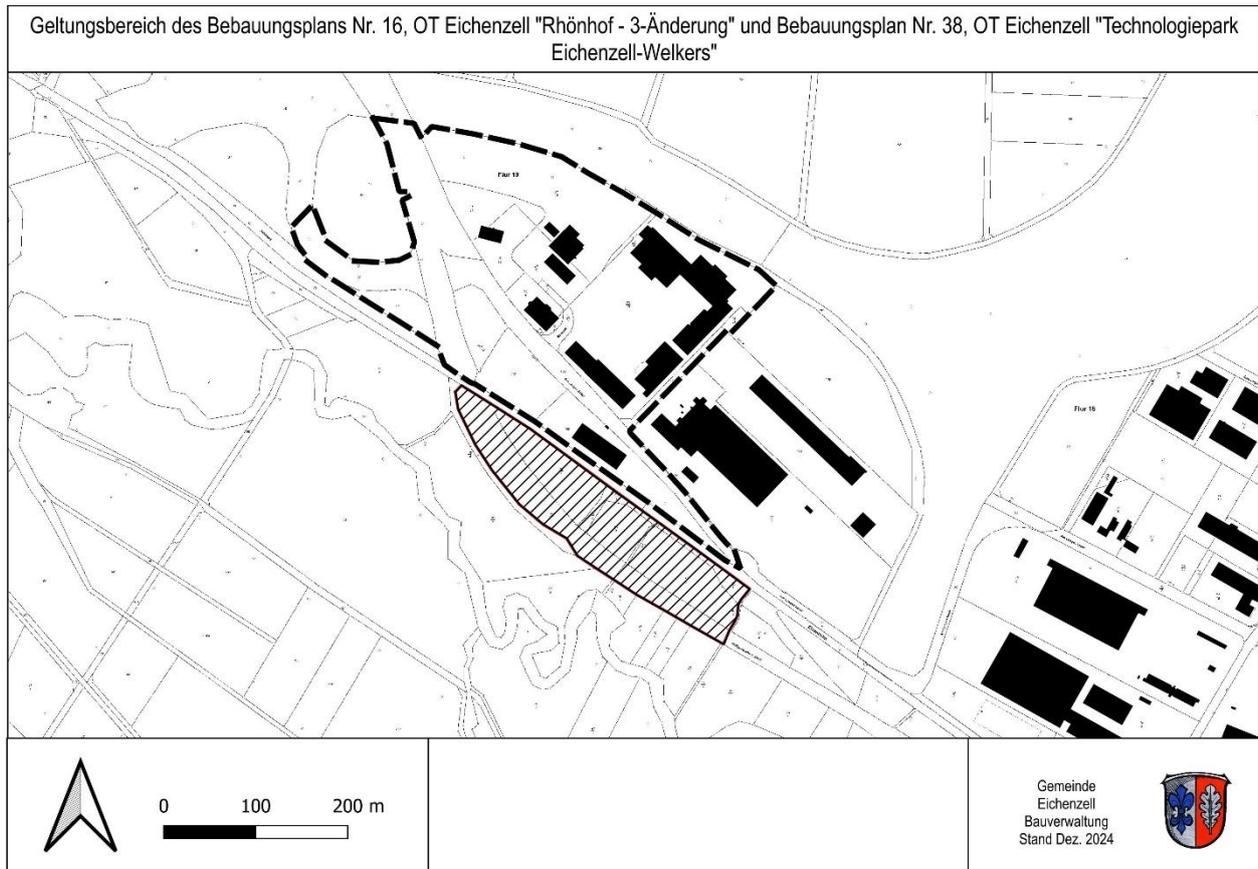
Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund der geänderten Nachfrage und dem Fortschritt im Bereich der erneuerbaren Energien gerechtfertigt ist.

Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Planerische Rahmenbedingungen – Bebauungspläne

Bisher wird der Bereich dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Für das Gebiet nördlich des Bebauungsplanentwurfs wird parallel ein bestehender Bebauungsplan „Am Rhönhof – 3. Änderung“ geändert.



Planerische Rahmenbedingungen – Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell weist der Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Bedeutung zu. Die Fläche wird als Feuchtweide geführt.

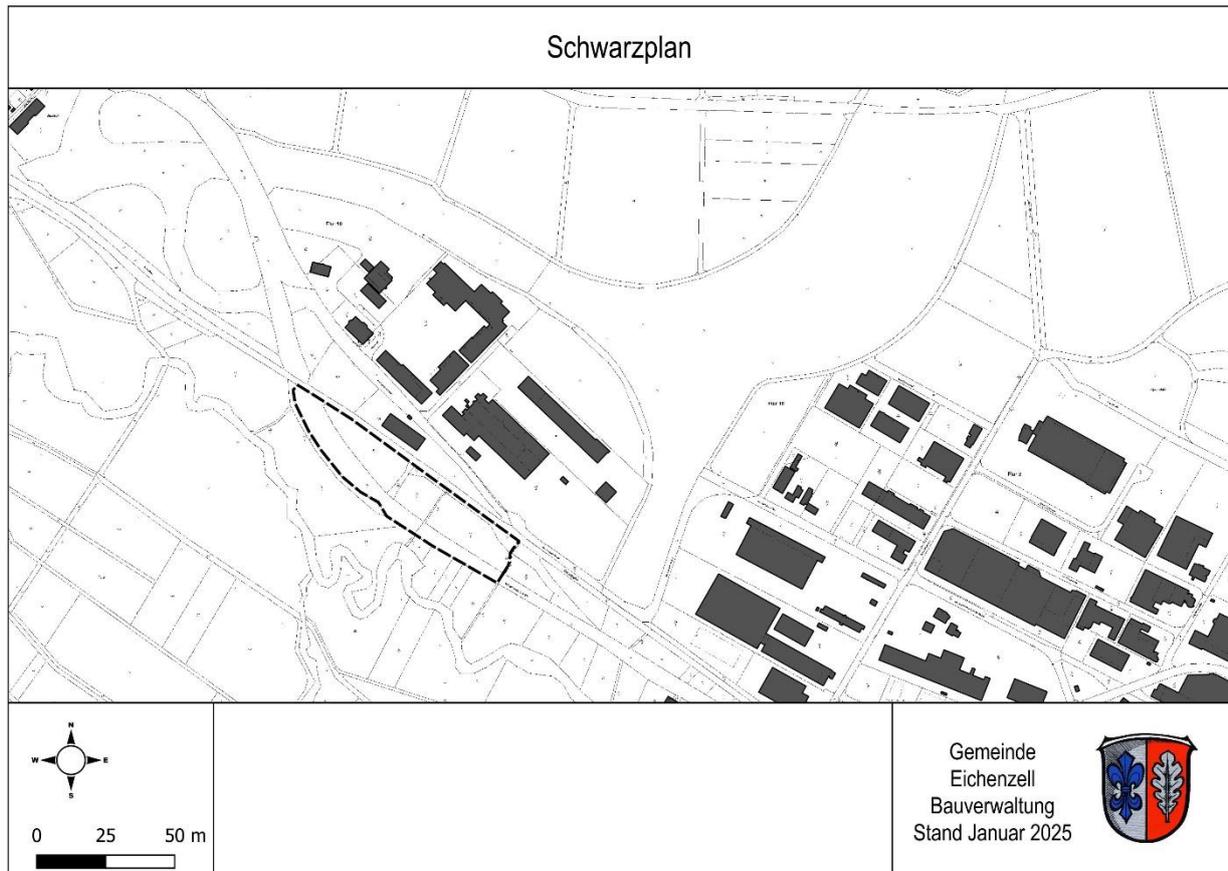
Planerische Rahmenbedingungen – Sonstige Planungen

Sonstige Planungen sind der Gemeinde Eichenzell zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht bekannt.

Städtebaulicher Bestand

Plangebiet und nähere Umgebung

Das Plangebiet steht in einem räumlichen Zusammenhang zu den nördlich anschließenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie durch die weitere Konzeption des Leitungsverlaufs zu den derzeit geplanten Solar-Freiflächen-Anlagen in der Gemarkung Rothemann sowie der Gemarkung Döllbach. Es besteht derzeit keine Bebauung. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich eine raumbedeutsame Baumreihe. Diese bleibt weitgehend erhalten.



Südlich, durch die L3307 abgeschnitten, schließt ein Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ an. Dieses LSG liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird naturräumlich der Vorder- und Kuppenrhön und der Untergruppe Westliches Rhönvorland zugeordnet. Vorherrschende Bodenform sind Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit. Bisher wurden die Flächen nicht systematisch aufgefüllt oder bebaut. Eine Verdichtung oder Veränderung des Bodens im Zuge des Straßen- und Schienenbaus kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächen sind abseits der Verkehrswege unversiegelt. Entlang der L3307 befindet sich eine raumprägende Baumreihe, die auch erhalten bleiben soll. Die Wiesengrundstücke bilden Feuchtwiesen, die regelmäßig gemäht und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. In den Randbereichen sind Verbuschungen zT. erkennbar. Durch die weitgehend unversiegelten Flächen nimmt die Fläche eine komplexe Boden- und Ökologiefunktion wahr, die durch die regelmäßig Mahd allerdings eingeschränkt wird. Ein thermischer Einfluss ist aufgrund der Verbuschung und den bestehenden Bäumen sowie der schmalen Grundfläche nicht zu erwarten. Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Städtebauliche Konzeption

Nutzungs- und Baukonzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans greift die später beabsichtigte Nutzung auf. Aufgrund der isolierten und abgeschnittenen Lage zwischen einer Eisenbahnstrecke und einer Landstraße, werden die Konzeptionen der umliegenden Bebauungspläne nicht aufgenommen. Der Bebauungsplan steht konzeptionell für sich.

Nutzungsstrukturen

Die Baufenster sind auf eine Nutzung durch Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen ausgelegt. Der Standort ist darüber hinaus als gewerblicher Standort nicht entwicklungsfähig. Die Gewerbefläche ist aufgrund des Zuschnitts und der Lage verkehrlich nur schwer zu erschließen. Verkehrsintensive Betriebe mit einem hohen Personalbestand sind daher nicht standortgerecht. Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen kommen hingegen ohne einen festen Personalbestand aus und müssen nur zu Wartungszwecken anfahrbar sein. Um zu verhindern, dass Firmen mit einem geringen Wertschöpfungspotential angesiedelt werden, wird die Konzeption auf die o.g. Nutzungen beschränkt. Rechenzentren und Batteriespeicher können als Stromabnehmer eine zentrale Rolle in der Netzstabilisierung einnehmen und das energetische sowie technische Portfolio der Gemeinde Eichenzell abrunden.

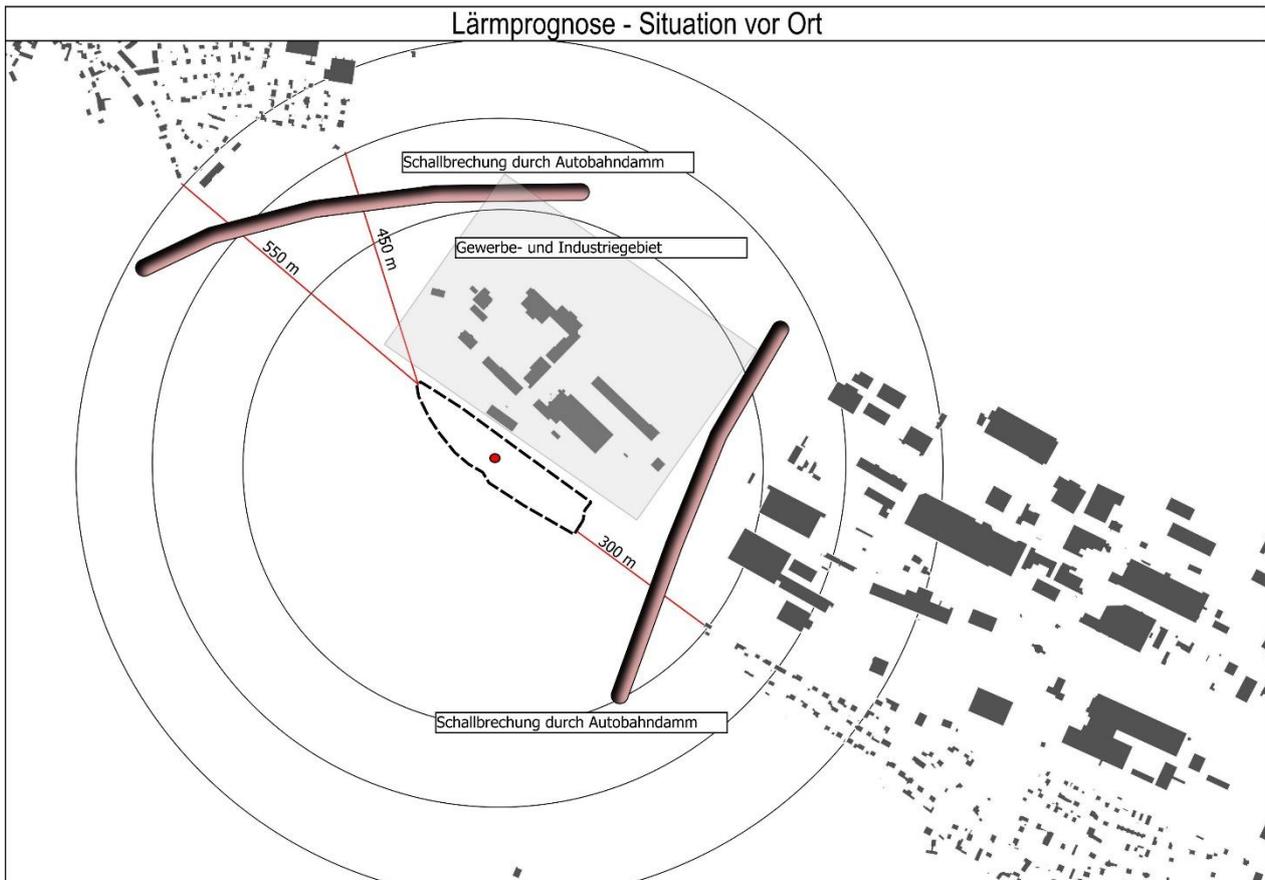
Baustrukturen

Der Bebauungsplan sieht eine verdichtete Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 vor. Da der Bedarf an Stellplätzen aufgrund der spezifischen Nutzung reduziert ist, kann eine deutlich verdichtete Bauweise realisiert werden, um das bestehende Baufenster möglichst effizient auszunutzen.

Die maximale Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind lediglich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.

Immissionen und Emissionen

Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass in den umliegenden Wohngebieten keine Grenzwertüberschritte verzeichnet werden. Weitere Immissionen sind nicht zu erwarten. Durch die entstehende Wärme in den Rechenzentren ist ein entsprechendes Verbrauchs- und Nutzungskonzept der entstehenden Abwärme zu erstellen.



Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die L3307.

Weitere Erschließungen sind nicht vorgesehen. Es ist eine zentrale Zufahrt in das Baufenster vorgesehen. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird keine zusätzliche Abbiegespur vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zur rationellen Verwendung von Energie soll die entstehende Wärme sinnvoll genutzt werden. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist vorzulegen. Die Errichtung eines Wärmenetzes soll geprüft werden.

Stromversorgung

Die geplante Bebauung soll nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „.....“ mit elektrischer Energie versorgt werden.

Für die Stromversorgung der geplanten Anlagen müssen – abhängig vom Leistungsbedarf – gegebenenfalls zusätzliche Kabelverlegungen mit eingeplant werden. Sofern im Bereich der ausgewiesenen Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) auch Ladesäulen geplant sind, sollte die hierfür benötigte Anschlussleistung bereits bei der weiteren Planung zur elektrischen Erschließung des Baugebiets berücksichtigt werden. Der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro sowie der Betreiber der eventuell geplanten Ladesäulen sollten daher so früh wie möglich den jeweils benötigten Stromanschluss über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH, das auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de unter dem Punkt „Hausanschluss“ zu finden ist, beantragen.

Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich – bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend – keine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Aus wirtschaftlichen Gründen ist hier auch kein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes geplant, so dass in dem ausgewiesenen Baugebiet Erdgas nicht als Energieträger zur Verfügung steht. Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020 und das Klimaschutzgesetz 2021 mit dem Ziel der Dekarbonisierung (Klimaneutralität bis 2045), die einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Erdgasnetzes nicht mehr ermöglichen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes kann nach einer entsprechenden Erweiterung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit ... m³/h über die Dauer von ... Stunden bei einem Fließdruck größer ...bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Technologiepark“ ausgewiesen, um die dort angestrebte Nutzung baurechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Zulässig sind neben Rechenzentren nur Batteriespeicheranlagen sowie alle zum Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie Leitungen. Alle sonstigen gewerblichen oder industriellen Nutzungen sind ausgeschlossen. Ziel ist es, hier einen Technologiepark mit energieintensiven Betrieben zu errichten, die zugleich als Netzstabilisatoren wirken und nur einen geringen Ziel-Quell-Verkehr auslösen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8 festgelegt. Die Anteile an Gemeinschaftsflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) können für die GRZ/GFZ-Berechnung mit einbezogen werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze möglich.

Als Ausgleich sind zum Schutz des Bodens und des vorsorgenden Hochwasserschutzes die Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Außerdem wird zum Ausgleich der erhöhten Überschreitung ein Mindestgrünanteil oder eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,8 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO nicht aus, ergibt aber eine für quasi-gewerbliche Anlagen im Sonderbaubereich eine angemessene Dichte. Sie ergibt sich aus dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe (TH) festgelegt, da alleine über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Bei der im Plan „Firsthöhe (FH)“ genannten maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut oder bei Flachdächern um die Oberkante der Attika. Mit Traufhöhe (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantung oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand gemeint.

Die maximale Traufhöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 9,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 12,00 m festgelegt.

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist in der Regel offene Bauweise vorgesehen: es können Einzelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Fassadenlänge errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In der Regel reichen Baugrenzen aus, die überbaubaren Grundstücksflächen zu definieren, um die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse abzusichern.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen jeder Art sind innerhalb der Baufenster zu errichten. § 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung.

Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte

[...] wird ggf. ergänzt

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung sowie Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Die Festsetzungen gelten im gesamten Plangebiet einheitlich.

Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Festsetzungen für die Art der Dacheindeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit orientieren sich am Bestand in der Umgebung und sind regionaltypisch verbreitet. Bei der gewerblichen Nutzung sind dagegen Grautöne vorherrschend. Die Ausführung von Blechdächern ist auf Pultdächer beschränkt. Die Verwendung von Dachfolien ist zulässig.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Schutz von Insekten sind begrünte Dächer ausdrücklich zulässig und erwünscht.

Solaranlagen sind zulässig, aber der Dachneigung anzupassen. Eine Notwendigkeit sie außerhalb oder abstehend von den Dachflächen anzubringen, ist nicht erwünscht. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ist zulässig, wenn Sie eine untergeordnete bauliche Rolle einnehmen und maximal 1/5 der Grundstücksfläche belegen.

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es gilt die jeweilige aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften bedürfen grundsätzlich der Zustimmung von Hessen Mobil. Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Das Anbringen von Werbung auf temporär aufgestellten Vorrichtungen ist grundsätzlich unzulässig.

Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickanwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Werbung ist nicht überdimensioniert, blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

Entlang von Landes- und Kreisstraßen unzulässig sind darüber hinaus Prismenanwendungen, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahlen, Laserkanonen, Werbung mit Botschaften, akustische Werbung sowie luftgefüllte Werbepuppen und Ballons.

Es gelten die Vorgaben der hessischen Bauordnung sowie der aktuellen Satzung der Gemeinde Eichenzell. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen können ggf. als kritische Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung gelten. Rechenzentren die eine IT-Leistung von 5MW erbringen gelten als kritische Infrastruktur. Gleiches gilt, wenn mehrere Anlagen in einem engen betrieblichen Zusammenhang stehen. Davon ist auszugehen, wenn der Technologiepark über eine gemeinsame Sonderstromtrasse, wie derzeit beabsichtigt, hauptversorgt wird.

Einfriedungen dürfen daher bis zu einer Höhe von 3 m errichtet werden. Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Es wird eine zentrale Zufahrt festgelegt. Die innere Erschließung des Baufenster wird über eine private Verkehrsfläche geregelt. Damit soll der Lage an der vielbefahrenen L3307 sowie dem erwarteten Verkehrsaufkommen Rechnung getragen werden.

Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Wird ggf. ergänzt.

Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine Kulturgüter nach den Maßgaben des hessischen Denkmalschutzgesetzes. Es werden daher keine entsprechenden Festsetzungen zum Umgebungsschutz getroffen.

Bei der Umsetzung und Planung ist immer von unterirdischen Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind unverzüglich den oberen oder unteren Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen. Eine Zuführung zum Straßenkörper ist unzulässig.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen

Sternenpark Rhön

Zum Schutz der Nacht sowie im Sinne des Umweltschutzes soll bezüglich der Außenbeleuchtung die Empfehlung des Sternenparks Rhön „Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön“ und die Empfehlungen zur Lichtreduzierung Anwendung finden.

Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflicht nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

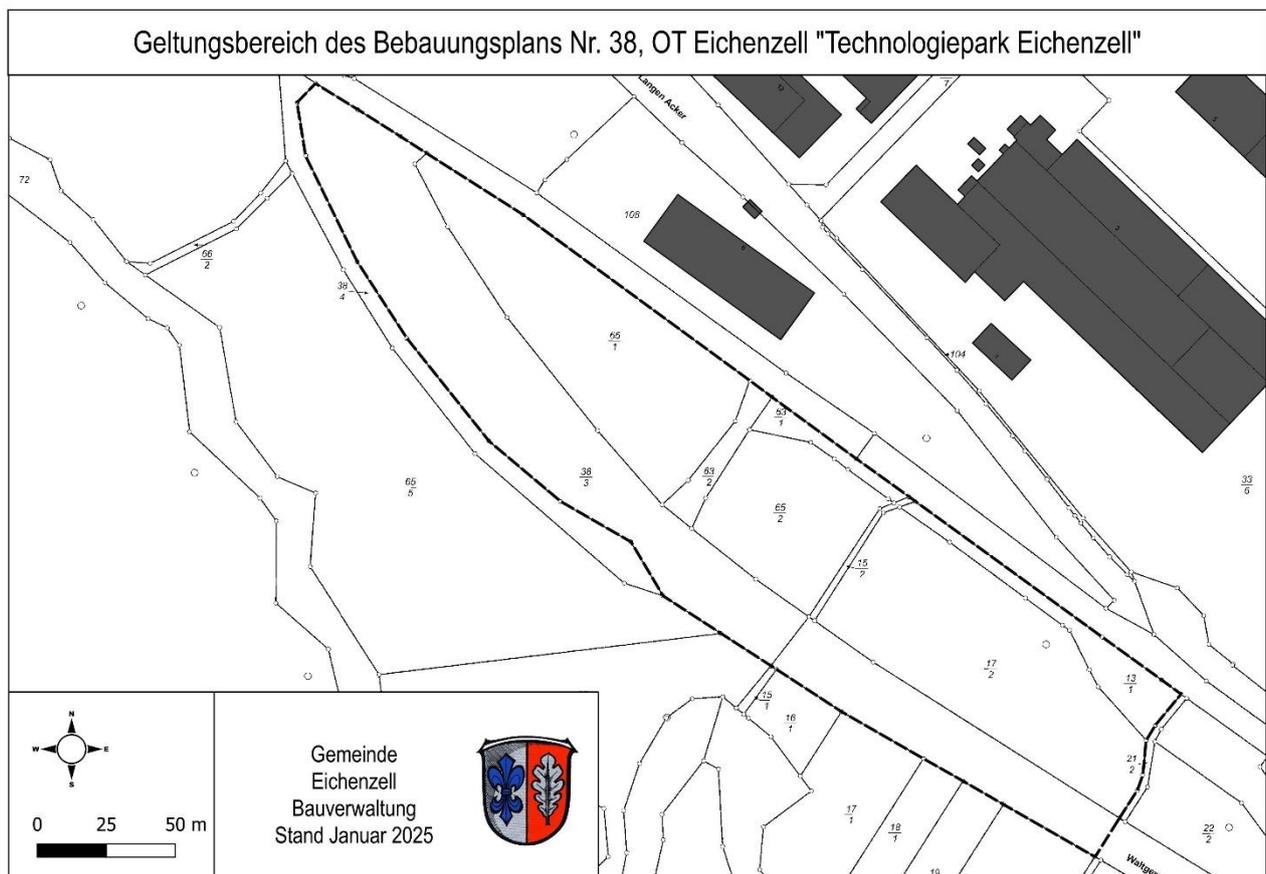
Flächenbilanz

Flächenverteilung	Sondergebiet	Grünfläche (Sonstige)	Davon Überbaubare Grundstücksfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	Summe
In m ² davon	13.800	7.000	10.000	5.000	25.800
In % davon	54%	27%	39%	19%	100%

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 38 „Technologiepark Eichenzell – Welkers“

Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung
Stand Februar 2025



Einleitung

Die Gemeinde Eichenzell plant die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 38, Gemarkung Eichenzell/ Gemarkung Welkers „Technologiepark Eichenzell – Welkers“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Die Gliederung des Umweltberichts folgt den Anforderungen des BauGB. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts werden als allgemein verständliche Zusammenfassung in die Begründung des Bauleitplans integriert.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Technologiepark Eichenzell – Welkers“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Technologieparks geschaffen werden. Dieser sieht die Errichtung von Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Der Standort soll damit möglichst attraktiv aufgewertet werden und gleichzeitig die schwierige städtebauliche Situation des Standorts (Grundstückszuschnitt, Erschließung, Isolierte Lage) möglichst nachhaltig nutzen.

Das Gebiet soll als Technologiepark entwickelt werden, da es aufgrund seiner spezifischen Lage nur Nutzungen zulässt, die ohne gesteigertes Verkehrsaufkommen auskommen. Dagegen ist das Potential für eine weitere gewerbliche oder industrielle Nutzung gering, da die zu erwartenden Grundstückszuschnitte zu klein sind, und weitere Beschränkungen aus der Verkehrsbelastung und den sonstigen Emissionen zu erwarten sind.

Durch die gestiegene Anzahl an Solar-Freiflächen-Anlagen im Gemeindegebiet erfolgt derzeit eine koordinierte Leitungs- und Kabelführung aller bekannten Projektierer unter Leitung der Gemeinde Eichenzell. Der Kabelverlauf erfolgt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches, sodass hier ökologisch sinnvolle Synergien zwischen der Erzeugung erneuerbarer Energien und dem Betrieb energieintensiver Tech-Firmen genutzt werden sollen.

Die zukünftige Nutzungsart wird aufgrund der spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Geltungsbereichs als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind immer dann darzustellen und festzusetzen, wenn sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung soll außerdem ausgeschlossen werden, dass sonstige gewerbliche oder industrielle Nutzungen angesiedelt werden oder das Grundstücke reine Spekulationsobjekte werden. Die zulässige

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

„Technologiepark Eichenzell – Welkers“

Nutzung wird daher auf Rechenzentren und Batteriespeicheranlagen sowie deren notwendige Nebenanlagen beschränkt. Der Übergang in die freie Landschaft soll durch den Erhalt der bestehenden Baumreihe sichergestellt werden.

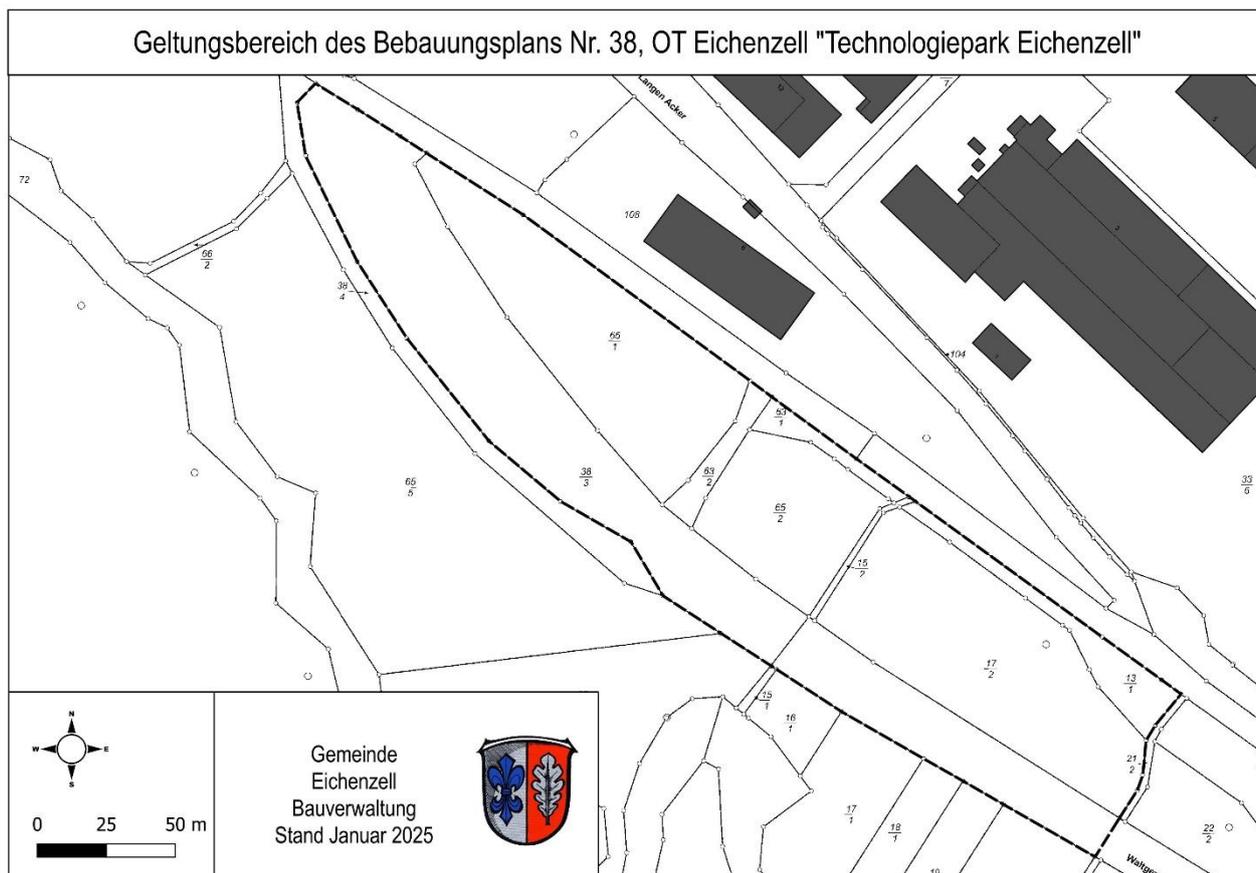
Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Bahnstrecke Fulda-Gersfeld und nördlich der L3307. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,5 ha.

Die Bahngleise stellen die nördliche, die L3307 die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen alten Flutgraben begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 19, Flst. 65/1, 63/2, 63/1, 65/2 und 38/3 sowie Gemarkung Welkers, Flur 19, Flst. 15/2, 13/1, 17/2 und 11/1 teilweise.

Der Geltungsbereich ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.



Beschreibung der Festsetzungen

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt die Errichtung eines Technologieparks mit Batteriespeicheranlagen und Rechenzentren. Die Grundzüge sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen. Ziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Technologiepark“.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Fläche für erneuerbare Energien“ vor. Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 9 Abs. 1 Nr 12 BauGB folgende Festsetzungsmöglichkeit vor:

„Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. In der Gesamtkonzeption der baurechtlichen Grundlagen aus § 8 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans wird auf Grundlage von § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der allgemeinen Wesensnähe sowie der Genese des Bebauungsplans verzichtet.

Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund der geänderten Nachfrage und dem Fortschritt im Bereich der erneuerbaren Energien gerechtfertigt ist.

Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt, die GRZ mit 1,2. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an das gewerbliche und industrielle Bauen.

Tabelle 1-1: Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Flächenverteilung	Sondergebiet	Grünfläche (Sonstige)	Davon Überbaubare Grundstücksfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	Summe
In m ² davon	13.800	7.000	10.000	5.000	25.800
In % davon	54%	27%	39%	19%	100%

Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht ist für Bauleitpläne mit Regelverfahren eine generelle Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung eingeführt worden (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Unter bestimmten

Voraussetzungen (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) kann von der Umweltprüfung und damit auch von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Für die hier vorgesehene Bauleitplanung werden die dazu erforderlichen Kriterien nicht erfüllt.

Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

Wesentliche Inhalt der Umweltprüfung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der zur Begründung des Bebauungsplans zu erstellende Umweltbericht. Bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Belangen, die der Abwägung unterliegen und solchen, die sich der Abwägung entziehen. Im vorliegenden Fall entzieht sich die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Abwägung. Das Ergebnis dieser Prüfung wirkt sich unmittelbar auf die Baugenehmigung aus und ist damit dem Grund nach dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeordnet. Eine vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung entlastet jedoch das Baugenehmigungsverfahren, so dass bei zeitlich eng aufeinander folgenden Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene voll umfänglich abgearbeitet werden können. Je größer die zeitliche Lücke zwischen Bauleitplan und Baugenehmigung, desto höher sind die Anforderungen an einen erneuten Prüflauf.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeiden von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen
- h) Erhaltung der Luftqualität
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen

Im Rahmen der Abwägung sind folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

§ 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die

Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen“.

§ 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung)

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 1a Abs. 4 BauGB (Natura 2000)

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.“

§1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutz)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts

ist die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB).

Der Umweltbericht besteht aus den folgenden Bestandteilen:

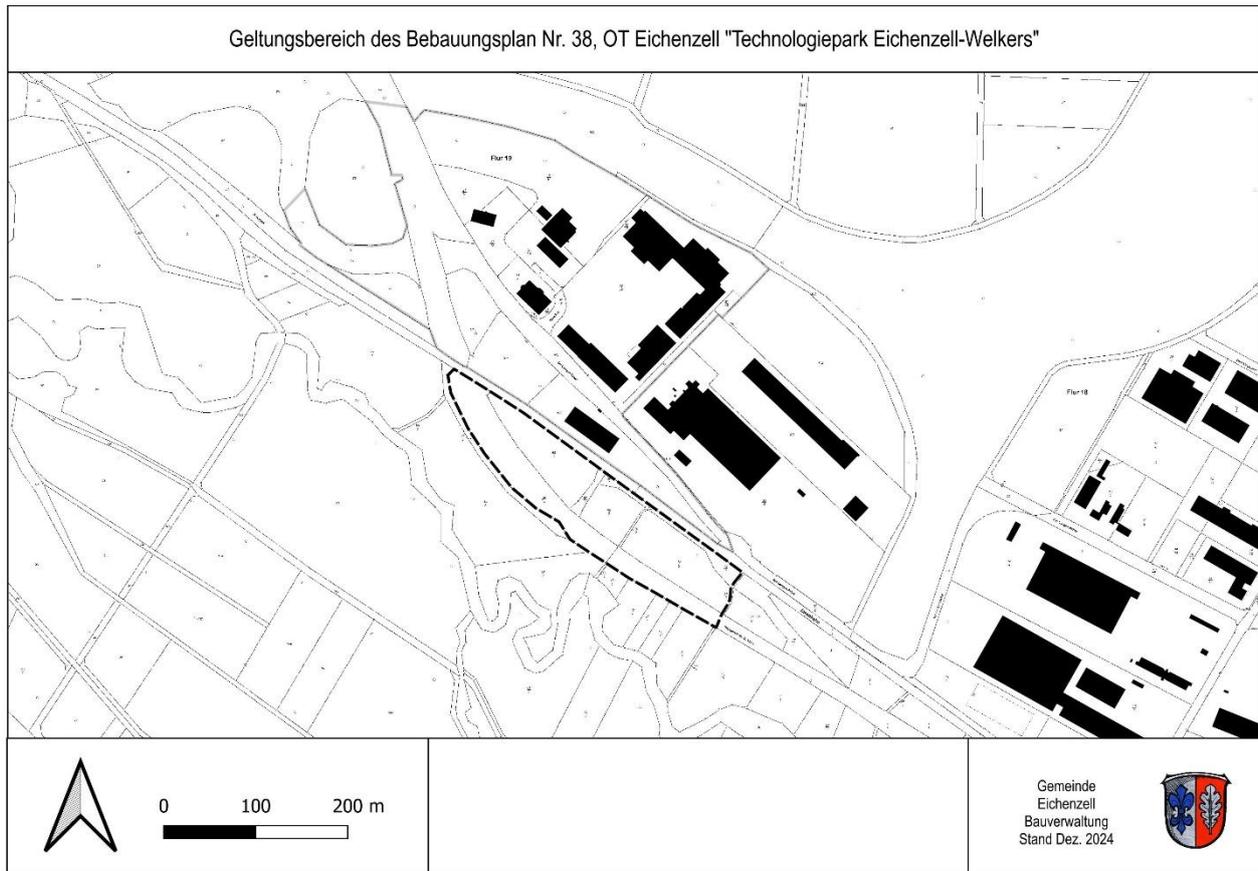
- Bestandsaufnahme
- Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtrealisierung der Planung (Null-Fall)
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem werden die außerhalb des Geltungsbereich auf diesen einwirkende Umweltauswirkungen untersucht.

Neben der kleinräumigen Analyse, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderungen liefert (engeres Untersuchungsgebiet), findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über die engere Planungsfläche hinausgehen können, zu erfassen (weiterer Untersuchungsraum).

Die genannten Bereiche werden in Abhängigkeit von den Wirkungen des Plans für die einzelnen Umweltbelange ggf. in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für einzelne Umweltbelange kann der Schwerpunkt der Untersuchungen im Eingriffsraum liegen (z.B. Tiere und Pflanzen), für andere kann der Schwerpunkt im Wirkraum liegen (verkehrsbedingte Umweltauswirkungen, Lärm, Abgase, Biodiversität, Mesoklima).



Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der zu prüfenden und in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan insgesamt von Bedeutung sind.

Fachgesetze:

- Immissionsschutz (BImSchG, BImSchV)
- Natur- und Landschaftsschutz (BNatSchG)
- Bodenschutz (BBodSchG)
- Wasserschutz (WHG, HWG)
- Abfallrecht

Fach- und Raumordnungspläne, Schutzgebietsabgrenzungen

Landschafts- und sonstige Pläne mit landschaftsplanerischen Inhalten (§1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsplan	Hoch
Regionalplan	Hoch
Flächennutzungsplan	Hoch
Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG	Hoch

Darstellung der Berücksichtigung der Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die fachgesetzlichen Vorgaben und die planerischen Ziele berücksichtigt. Eine Darstellung der Berücksichtigung im Detail findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Umweltbericht – Darstellung der Umweltbelange

Zur besseren Verständlichkeit werden nachfolgend die einzelnen Umweltbelange jeweils hinsichtlich Bestand, Prognose der Auswirkungen der Festsetzungen des Planes und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen abgehandelt.

Umweltbelang Mensch und Bevölkerung

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt für das Plangebiet selbst und für die weitere Umgebung. Dabei stehen die Freizeitnutzungen auf dem Gelände und der näheren Umgebung sowie die Wohnnutzungen in der weiteren Umgebung im Vordergrund.

Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen ergeben sich insbesondere aus verkehrsbedingten sowie betriebsbedingten Emissionen. Die Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe bzw. durch Veränderungen der klimatischen Verhältnisse werden in den entsprechenden Kapiteln behandelt.

Die Lärmsituation im Gebiet wird bestimmt durch Geräusche aus dem Bebauungsplangebiet (Verkehr, Betriebslärm) und dem Verkehrsgeschehen im großräumigen Straßennetz.

Maßgeblich ist dabei der Quell-Zielverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine Freizeit- oder Erholungsfunktion. Durch das Plangebiet führen keine Wander- oder Radwege. Durch die isolierte Lage zwischen der Landesstraße und der Regionalbahnstrecke ist eine Nutzung durch Fußgänger nicht anzunehmen. Derzeit gehen von der Fläche keine Emissionen aus. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Struktur und schwierigen Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Bevölkerung gering. Dementsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

Ergebnis: Aufgrund der anzunehmenden Bebauung und der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist ausschließlich durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis - Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur – und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

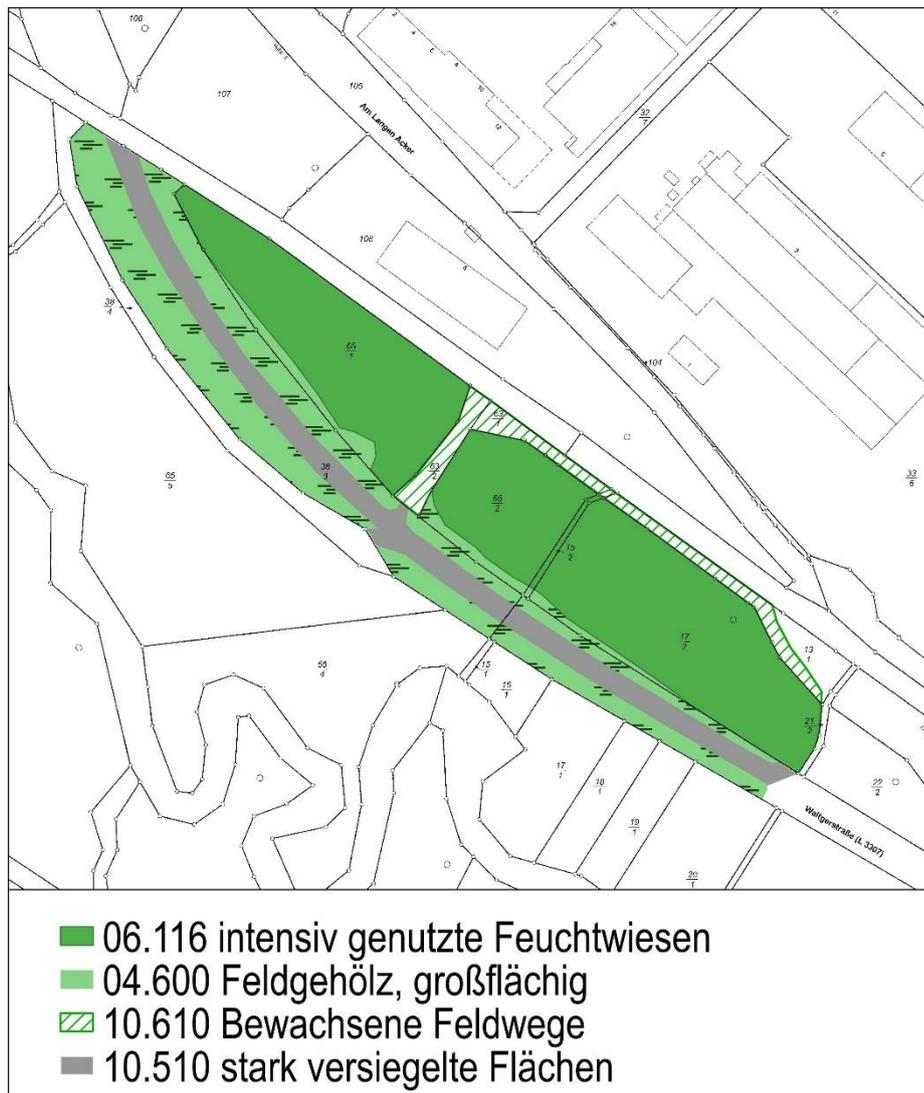
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es erfolgt eine mehrmalige Mahd der Wiesenflächen. In diesen Bereichen ist nicht von seltenen Tieren, z.B. Feldhamstern auszugehen. In den Randbereichen entlang der Bahnschiene oder der L3307 ist eine Verbuschung erkennbar. Das Vorkommen seltener Arten in diesen Bereichen ist nicht ausgeschlossen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell weist dem Geltungsbereich keine Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensraumgemeinschaften, biologische Vielfalt zu. Es liegen keine Information zu landesweit bedeutsamen Arten oder Biotopen vor.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Geltungsbereich ein Flattergras-Haimsimsen-Buchenwald bilden. In der Ausgleichsfläche

Von der Planung betroffen ist im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Weidefläche mit regelmäßiger Mahd.



Der Gemeinde Eichenzell liegen darüber hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen sensibler oder geschützter Arten vor. Im nördlichen Bereich entlang der Bahnschiene ist mit dem Vorkommen von Eidechsen zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind vor Baubeginn zu treffen.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiese mit regelmäßiger, mehrjähriger Mahd).

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die Wiesenfläche weist auf Grund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auf den Böschungen in den Randbereichen der Wiesenflächen sind wertvollere Gehölzbestände zu finden. Insgesamt ist für die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs das räumliche Nebeneinander verschiedener Lebensräume von Bedeutung.

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend landwirtschaftliche Wiesenutzungen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Die wertvolleren Gehölzbestände der

Böschungen sind soweit möglich zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen. Dadurch kann erreicht werden, dass die Vielfalt an benachbarten Lebensräumen erhalten bleibt.

Zum Schutz der Eidechsen sind entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn vorzusehen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beleuchtung oder Veränderung des Mikroklimas beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur übergeordneten Landstraße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm und Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Belastungen sind innerhalb des bestehenden Gehölzstreifens nicht zu erwarten. Schutzgebiete sind von der Ausweisung nicht betroffen. Es werden keine großflächigen Biotopkomplexe zerschnitten. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums hin zu siedlungsangepassten Arten zu erwarten. Die Ausgleichsfläche Trägt zur Minderung des Eingriffs bei.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen.

Verbotstatbestände:

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung Ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende Untersuchungen nicht nötig.

Biologische Vielfalt:

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Nutzung und die angrenzende Bebauung sowie die Straßen insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BauGB hervorgerufen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Bei einem Vorkommen von Eidechsen kann der Eingriff als hoch eingestuft werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Pflanze, Tiere, Lebensräume Biol. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	gering	mittel

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise. Auswirkungen auf tiefer liegende Bereiche sind nicht zu erwarten. Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des Bebauungsplans und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Zum Grundwasserstand liegen keine Informationen vor, ebenso über Quellen oder Hangschichtwasser. Die bisherige Nutzung als Wiesenfläche führt zu geringer Erosionsgefährdung.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Ergebnis:

Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung von Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Wasser	mittel	gering	gering	gering

Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Nähe zur Landesstraße) muss ausgegangen werden.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Durch den möglichen Betrieb eines Rechenzentrums entstehen große Mengen an Abwärme.

Die Vorgaben des § 17 Energieeffizienzgesetz (EnEfG) sind einzuhalten. Spätestens im Bauantragsverfahren ist ein Konzept zur Nutzung der Abwärme beizulegen.

Ergebnis: Aufgrund der vorgesehen Nutzung und Bebauung ist von einer hohen bis sehr hohen Belastung im Bereich der Abwärme auszugehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Klima und Luft	mittel	gering	Hoch bis sehr hoch	hoch

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist stark antropogen überformt und durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorbelastet. Außerhalb der unter Schutz gestellten Auenflächen gibt es keine natürliche Landschaftsform mehr. Der Geltungsbereich selbst ist stark landwirtschaftlich geprägt und liegt zwischen einer vielbefahrenen Landstraße und einer Eisenbahnstrecke. Eine Bedeutung für das Landschaftsbild nimmt die Fläche nicht ein. Auch eine Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Jeder Eingriff und jede Bebauung stellt, unabhängig von der Vorprägung, einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Einbindung in vorhandene und zu schaffende Gehölzstrukturen, sowie aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering. Die derzeit bereits relativ geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen (auch Verpflanzung), sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind nur geringe Umweltauswirkungen für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Landschaft und Erholung	gering	gering	gering	gering

Schutzgut Boden:

Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG, 202) ist das Plangebiet dem geologischen Strukturraum „Mesozoisches Gebirge“ (1. Ordnung), „Mesozoische Schollen (2. Ordnung), „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ (3. Ordnung) zuzuordnen. Damit bilden Sandsteinformationen den geologischen Sockel des Plangebietes.

Im Bodenviewer von Hessen (HLNUG, 2024) wird die Bodenfunktionale Gesamtbewertung der Flächen als „Gering“ eingestuft.

A screenshot of a detailed data window for soil functional assessment (BFD5L). The window title is 'Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) 2 - gering'. It contains a table with the following data:

Gemarkung-Nr.	259
Gesamtbewertung	2 gering
Standorttypisierung	3 mittel
Ertragspotenzial	3 mittel
Feldkapazität	2 gering
Nitratrückhaltevermögen	2 gering

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens ist die Bearbeitungsfläche als „mittel“ einzustufen. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Jede Bebauung wirkt sich durch die

unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Aufgrund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Boden	mittel	gering	gering	gering

Zusammenfassung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis - Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere, Lebensräume, bio. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	gering	Hoch bis sehr hoch	hoch
Landschaft und Erholung	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn der Bebauungsplan nicht umgesetzt wird, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen fortgeführt würde, mit der daraus ggf. folgenden Beeinträchtigung der angrenzenden Grünzüge. Die Beeinträchtigung der Grünzüge durch die Baumaßnahmen würde nicht erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Beeinträchtigungen durch Lärm sind durch die Lage des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie der Erhalt vorhandener Heckenstrukturen, die Umsetzung nicht zu erhaltender Hecken, sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen.

Ausgleich/ Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Wird ggf. ergänzt

Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen, die bei gleichwertigem Ergebnis einen geringeren Umwelteingriff darstellen, sind nicht erkennbar.

Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten. Vor Baubeginn ist das Baufeld auf mögliche Eidechsenpopulationen hin zu überprüfen. Entsprechende Maßnahmen sind bei Befund zu ergreifen.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind nicht bekannt. Über das Vorkommen von Eidechsenpopulationen kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren. Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar: - Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen. - Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

Zusammenfassung

Im Norden des Plangebietes hat sich in den letzten Jahrzehnten ein ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Im Bereich des Rhönhofes hat sich ein Grundversorgungszentrum etabliert, dass durch Erweiterung und Umstrukturierung weiter attraktiviert wird. Zweck des Bebauungsplans ist es, die südlich angrenzenden Restflächen einer möglichst sinnvollen Nutzung zuzuführen um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet harmonisch und möglichst städtebaulich verträglich abzurunden.

Daher soll für das Plangebiet ein „sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Technologiepark“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Bisher existiert für das Vorhabengebiet kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Genehmigungen müssen derzeit nach § 35 BauGB ausgesprochen werden. Damit ist die Nutzbarkeit der Fläche stark eingeschränkt und Nutzungskonflikte sind zu erwarten.

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, damit kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kein besonderes Gewicht zu. Trotzdem wurden bei der vorliegenden Planung besondere Anstrengungen zur Verringerung des Eingriffs, zur Durchgrünung und zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erbracht.

Der Geltungsbereich umfasst neben gering bedeutsamen Lebensräumen keine erfassten Biotope. In bestehende Hecken und Gehölze wird nur soweit unbedingt erforderlich eingegriffen. Hecken, die beseitigt werden müssen, werden in Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs versetzt. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Heckenpflanzungen auf diesen Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Klima“. Die Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter sind von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Auch das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Vorprägung der Umgebung nicht beeinträchtigt. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume und weitere Gehölzstrukturen gepflanzt, die die Einbindung in die Landschaft noch unterstützen.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung strukturfreier, intensiv

landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Erhalts bzw. der Versetzung vorhandener Hecken.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis - Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere, Lebensräume, bio. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	gering	Hoch bis sehr hoch	hoch
Landschaft und Erholung	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering