

Bebauungsplan Nr. 38

„Technologiepark 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
Einleitung 19
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 19
Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung 22
Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung 22
Umweltbelange 22
Umweltbericht 24
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) 36

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Veringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen 36
Alternative Planungsmöglichkeiten 42
Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 42
Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 42
Zusammenfassung 41

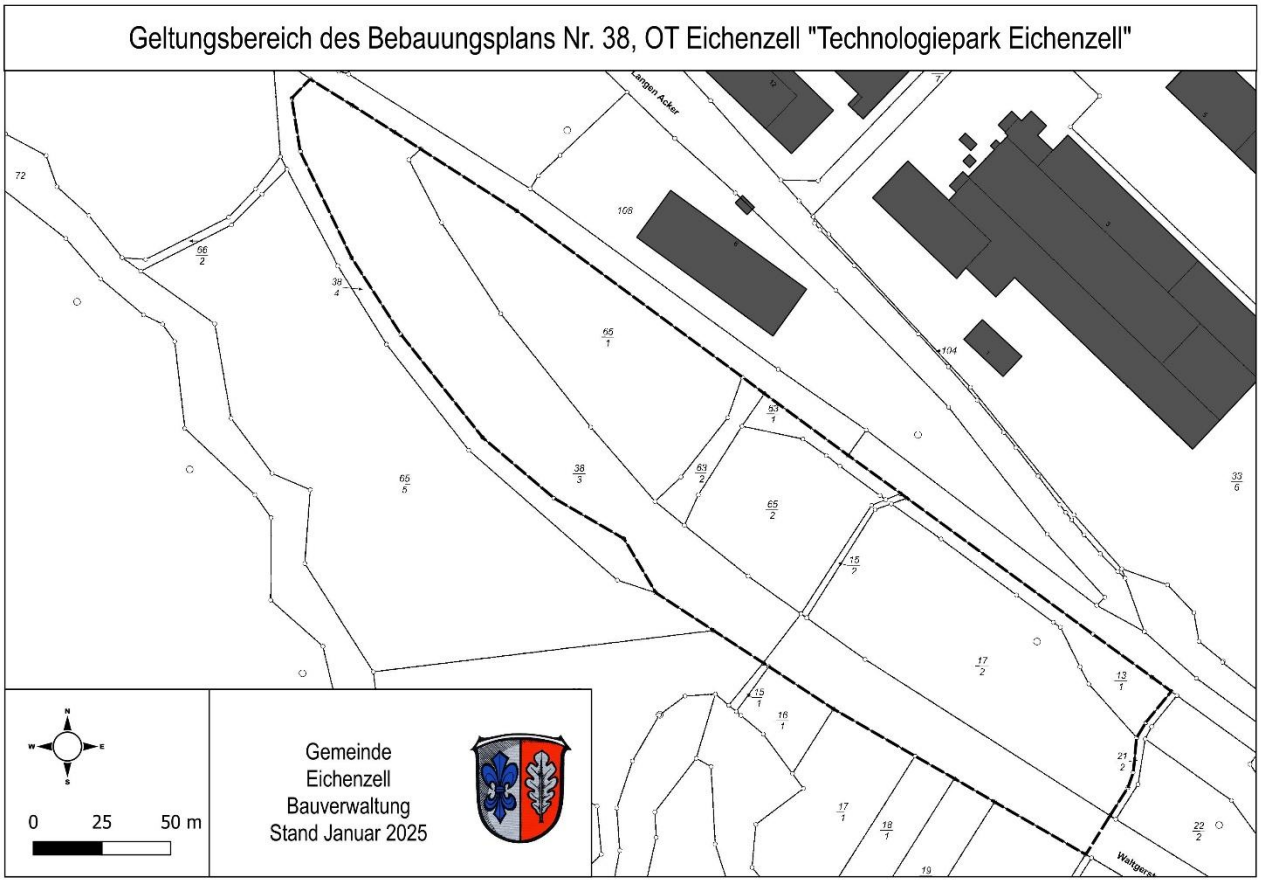
Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Bahnstrecke Fulda-Gersfeld und nördlich der L3307. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3 ha.

Die Bahngleise stellt 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.

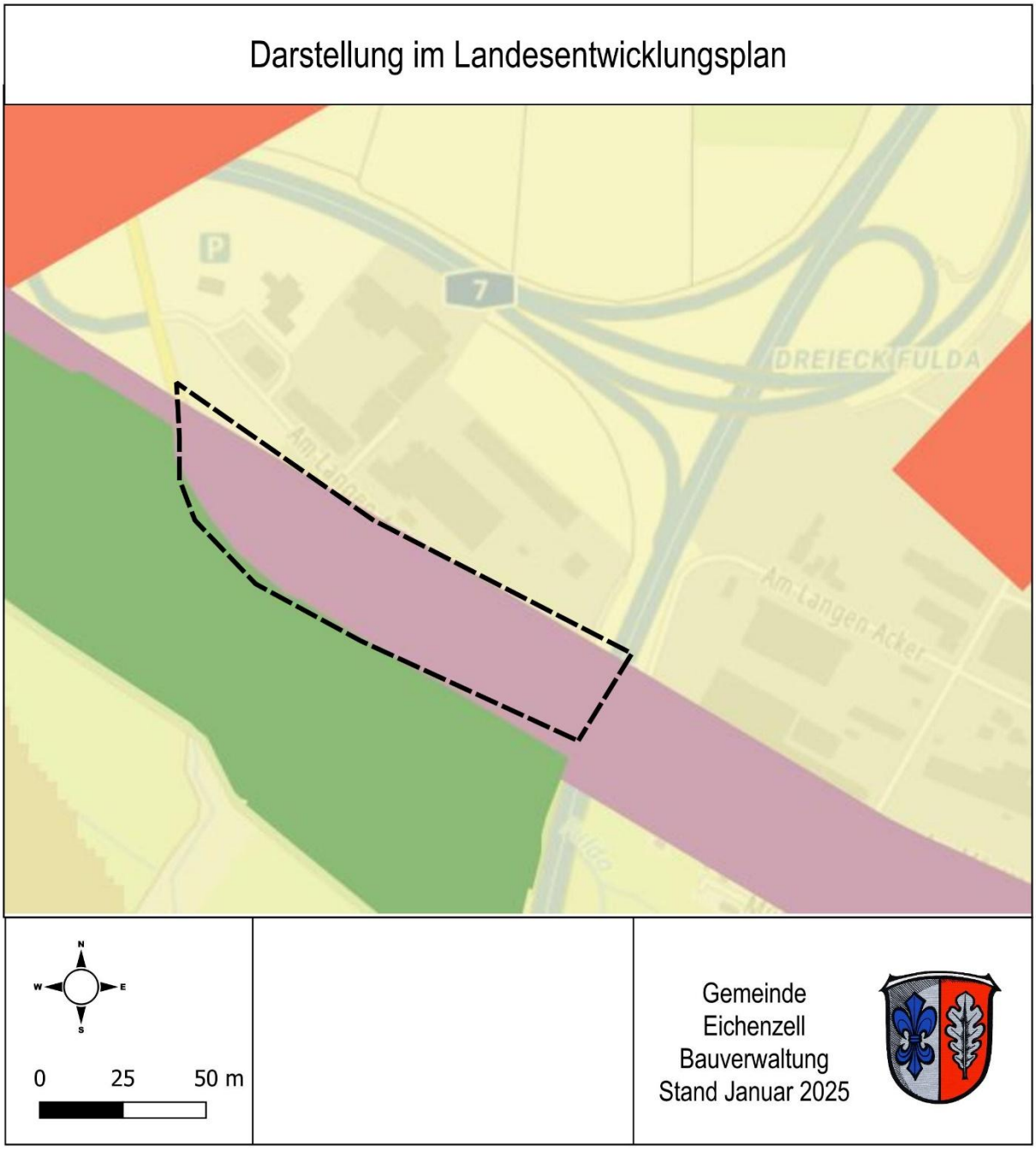
Die zukünftige Nutzungsart wird aufgrund der spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Geltungsbereichs als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Sonstige Sondergebiete sind immer dann darzustellen und festzusetzen, wenn sie sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden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

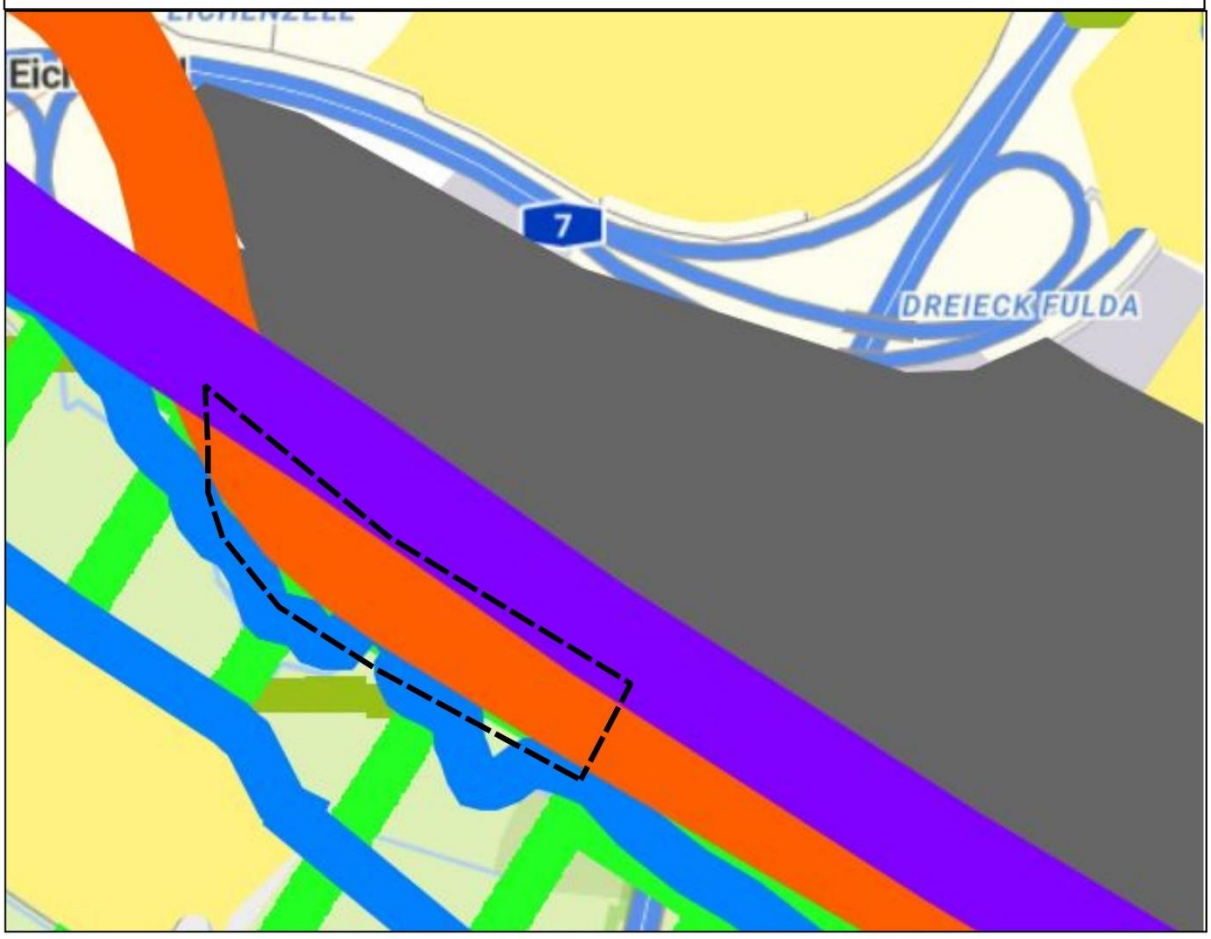
Der derzeit rechtskräftige Landesentwicklungsplan sieht für den Geltungbereich des Bebauungsplans eine Nebenverkehrsstrecke vor. Aufgrund der Unschärfe, die sich aus der sehr großen Maßstäblichkeit und damit einer nicht flurkartenscharfen Abgrunzung von Nutzungen ergibt, liegt kein Zielverstoß gegen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

Darstellung im Regionalplan





0 25 50 m

Gemeinde
Eichenzell
Bauverwaltung
Stand Januar 2025

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:

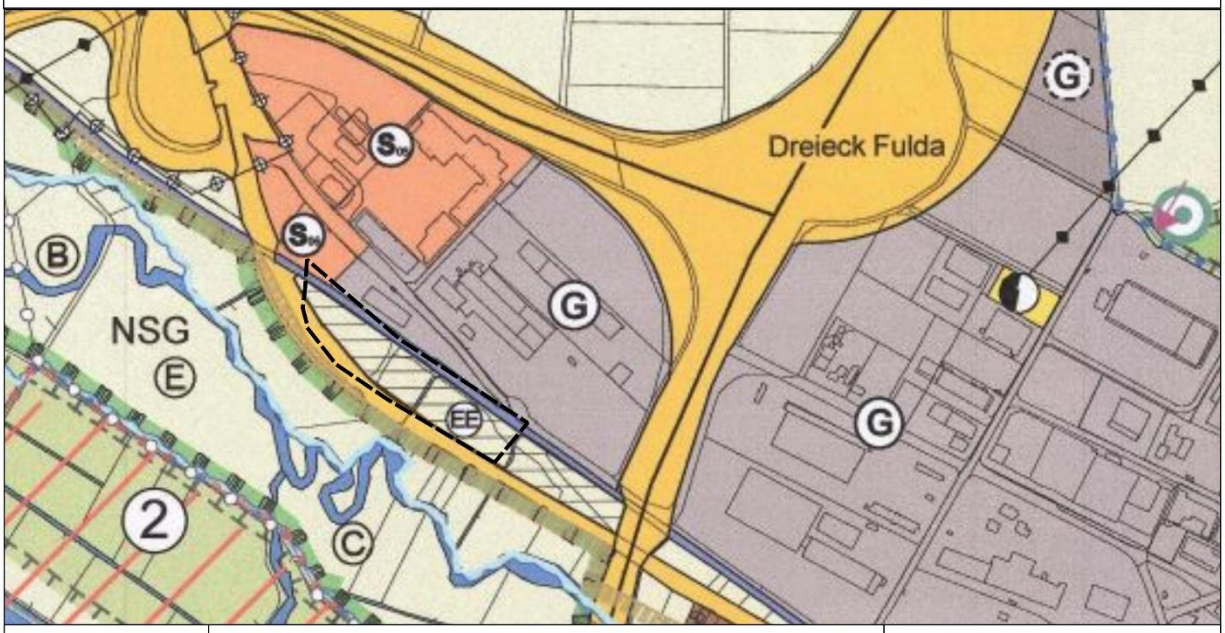
„Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.

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.

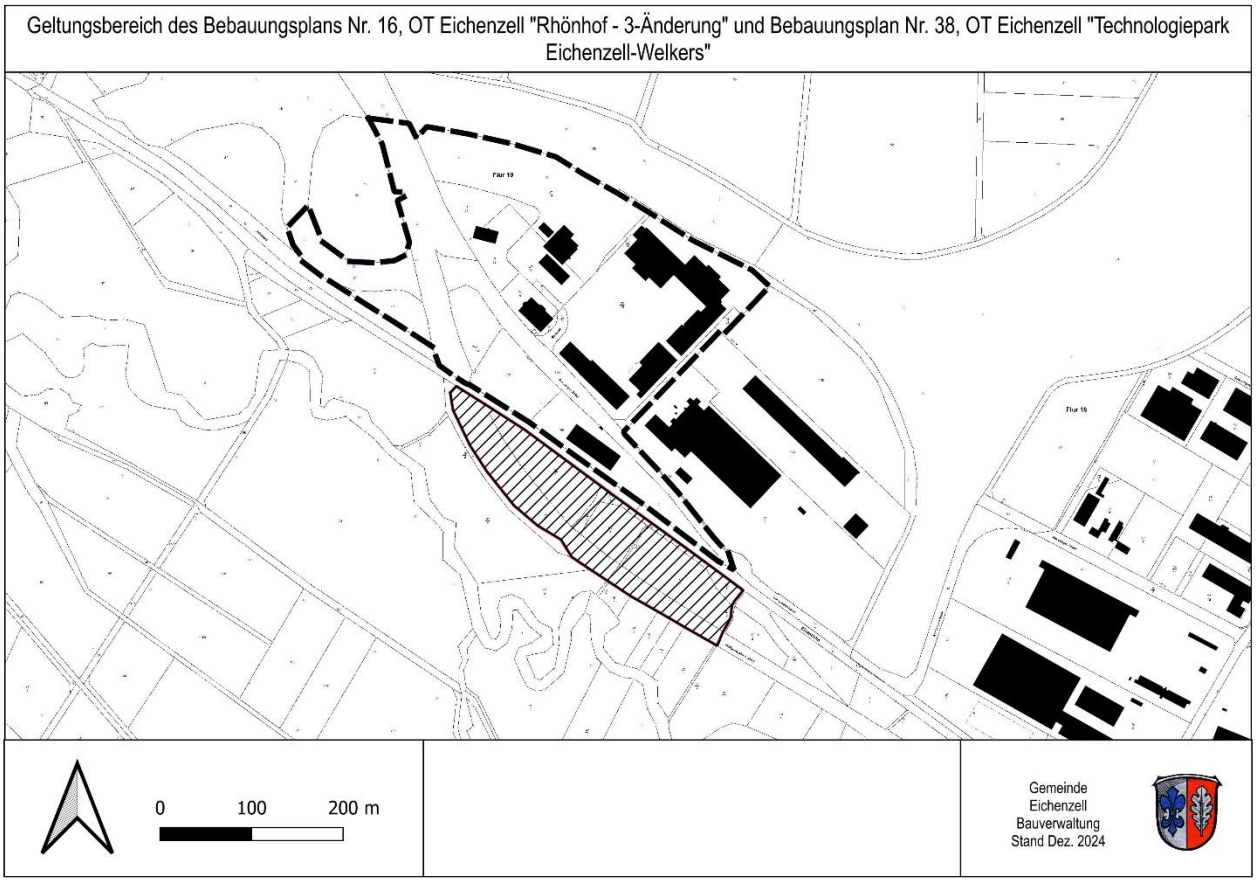
Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Darstellung im Flächennutzungsplan



Planerische Rahmenbedingungen – Bebauungspläne

Bisher wird der Bereich dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Für das Gebiet nördlich des Bebauungsplanentwurfs wird paralell 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.

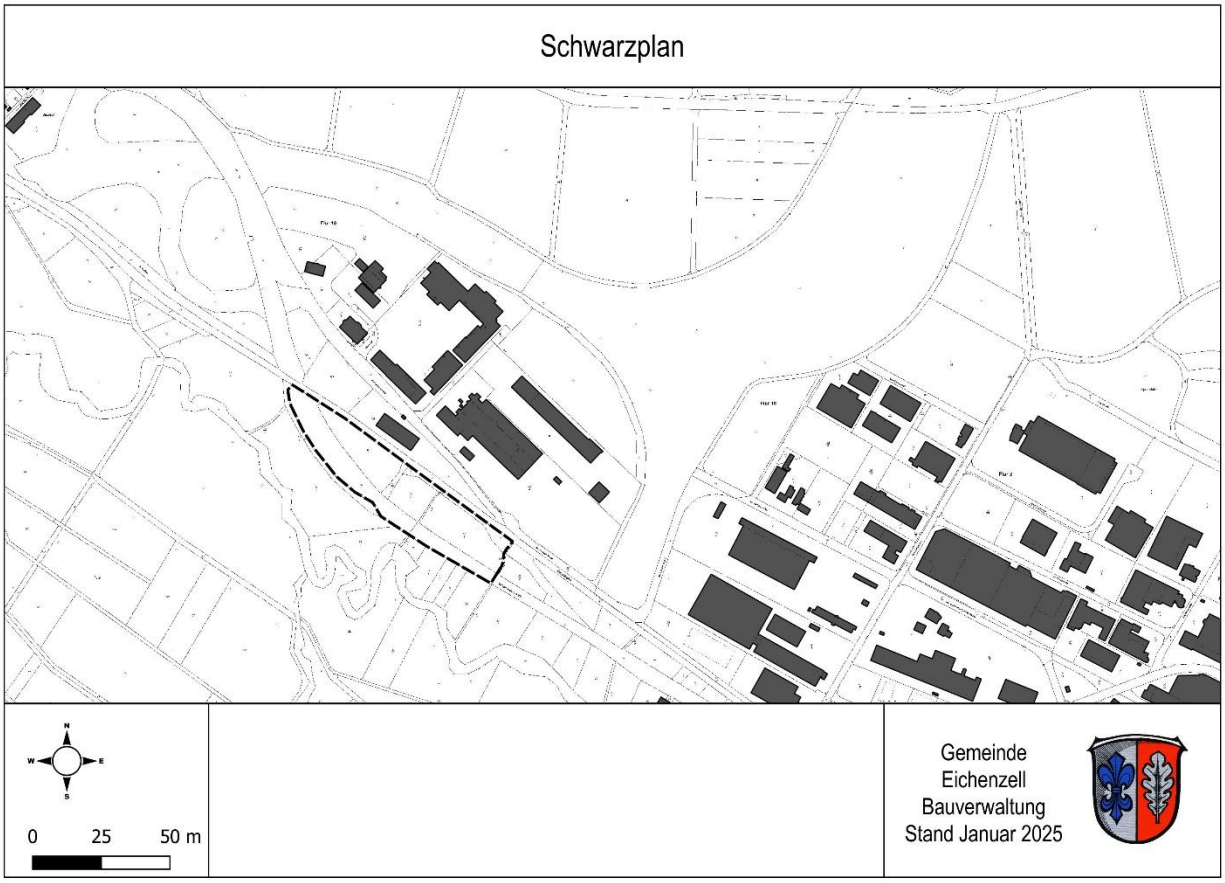
Planerische Rahmenbedingungen – Sonstige Planungen

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, genauso wie Habitatbäume 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 Wirtschaftswiesen, 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 abgeschnitten 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.

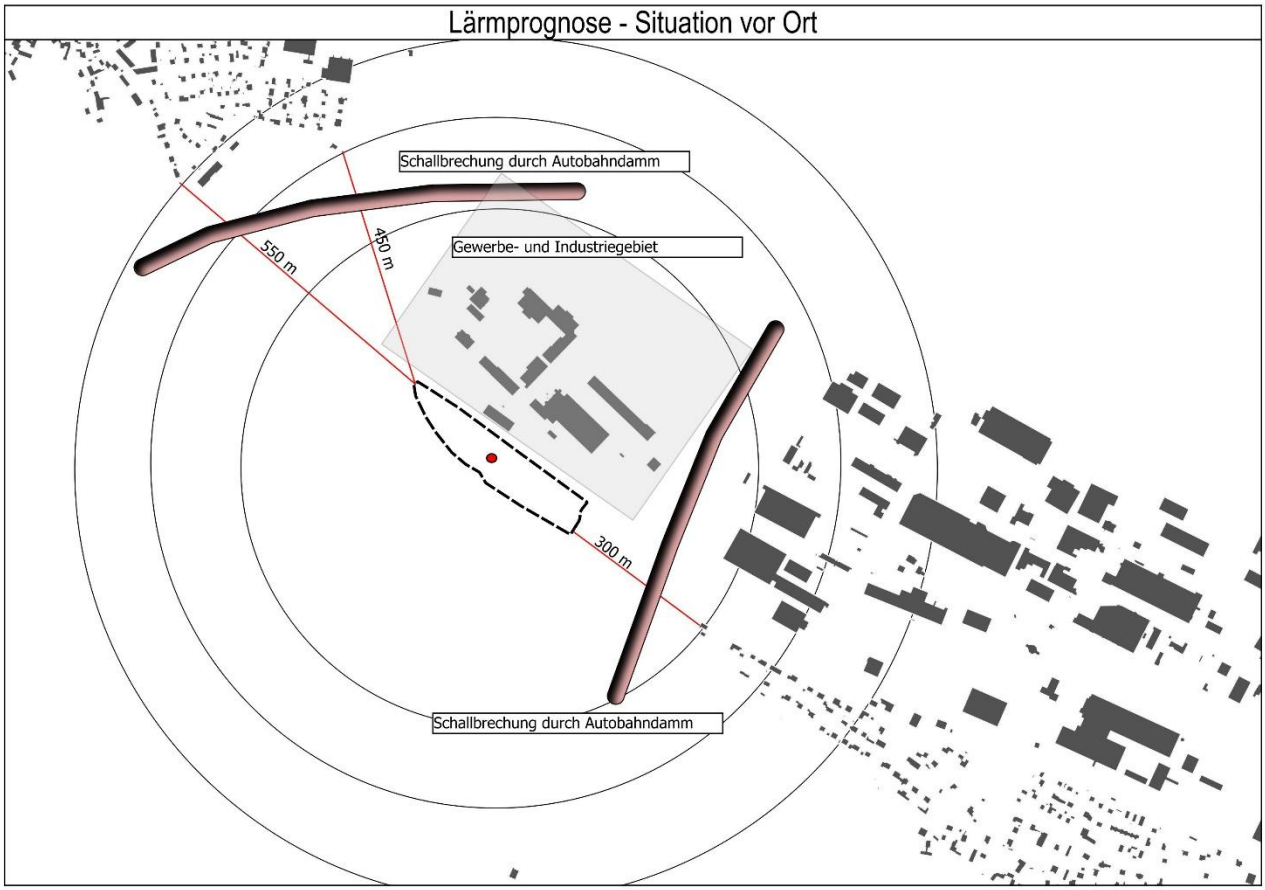
Baustrukturen

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 umliegenenden 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auf einer Teilfläche des Sondergebiets ein Rechenzentrum geplant. Bezüglich der Stromversorgung gab es zwischen dem Investor bzw. Planer des Rechenzentrums und der OsthessenNetz GmbH bereits diverse Abstimmungsgespräche. Danach soll das Rechenzentrum über eine kundeneigene Trafostation mit elektrischer Energie versorgt werden.

Ein abschließendes und verbindliches Anschlusskonzept der kundeneigenen Trafostation liegt noch nicht vor. Sollten sich im Geltungsbereich auch Kunden mit kleinerem oder mittlerem Leistungsbedarf ansiedeln, wird hier zur Sicherstellung derStromversorgung die Errichtung einer allgemeinen Trafostation erforderlich. Kunden mit höherem elektrischen Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert. Benötigte Leitungsrechte und Trafostationsstandorte können wir erst nach erfolgten endgültigen Abstimmungsgesprächen mit den einzelnen Investoren bzw. Bauherren mitteilen.

Ebenso können erst dann die erforderlichen Maßnahmen (gegebenenfalls Beantragung einer Bahnkreuzung) eingeplant und nach Eingang aller Genehmigungen ausgeführt werden. Bezüglich möglicher bzw. geplanter Batteriespeicher möchten wir darauf hinweisen, dass im Geltungsbereich ein Anschluss von Batteriespeichern an das Netz der OsthessenNetz GmbH aufgrund der derzeit begrenzten Anschlussleistung im vorgelagerten 110-kV-Netz der Avacon Netz GmbH und des HöS-Umspannwerk Dipperz der Tennet vorerst nicht möglich ist. Bezüglich der Zeithorizonte siehe auch Netzentwicklungsplan der Tennet und Netzausbauplanung der Avacon. Sollte die noch festzulegende externe Ausgleichsfläche von einer 20-kV-Freileitung tangiert oder gekreuzt werden, muss hier, um eine möglichst störungs- und weitestgehend unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten, auch weiterhin ein ungehinderter Zugang möglich sein. Eventuell geplante Baumanpflanzungen sind so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) zu der vorhandenen 20-kV-Freileitung ein beidseitiger Mindestsicherheitsabstand von 7 m, gemessen ab der 20-kV-Freileitungsachse, eingehalten wird. Wir bitten Sie, in diesem Fall die textlichen Festsetzungen hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen im Bereich der noch festzulegenden externen Ausgleichsfläche entsprechend zu ergänzen

Erdgasversorgung

In der Straße „Am Langen Acker“ befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH. Ein Erdgasanschluss im Bereich des geplanten Sondergebiets ist nur mit sehr großem Aufwand (Bahnkreuzung) möglich. Wird trotzdem ein entsprechender Erdgasanschluss gewünscht, sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro, zwecks Klärung der genauen Anschlussmöglichkeit, frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH Verbindung aufnehmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich kann über das in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden. Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit derzeit 96 m3/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind. Allerdings wird die vorhandene Löschwasserversorgung im Bereich Rhönhof entsprechend durch die

dazwischenliegenden Gleisanlagen beeinträchtigt. Alternativ dazu befindet sich die nächste Löschwasserentnahmestelle im Bereich der Ortseinfahrt Welkers in ca. 300m Entfernung zur Bebauungsplangrenze. Je nach Anforderung der Feuerwehr müsste diese Leitung Richtung Geltungsbereich verlängert werden, wenn eine Löschwasserversorgung aus Richtung Rhönhof nicht umsetzbar ist. Sollte dies der Fall sein, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung, um entsprechende Planungen vorzubereiten. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Grundstücksparzelle Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 13/1 von zwei auch zukünftig benötigten Trinkwasserzubringerleitungen (Rhönleitung) gekreuzt.

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.

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 1,6 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO nicht aus, ergibt aber eine für quasi-gewerbliche Anlagen im Sonderbaubereich eine angemessen 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 Dachaufkantungen 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 eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen: es können auch Gebäude mit mehr als 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 auch außerhalb der Baufenster zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO findet entsprechend Anwendung.

Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes Oberes Fuldatal vorgesehen.

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 jeweilse 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.

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) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

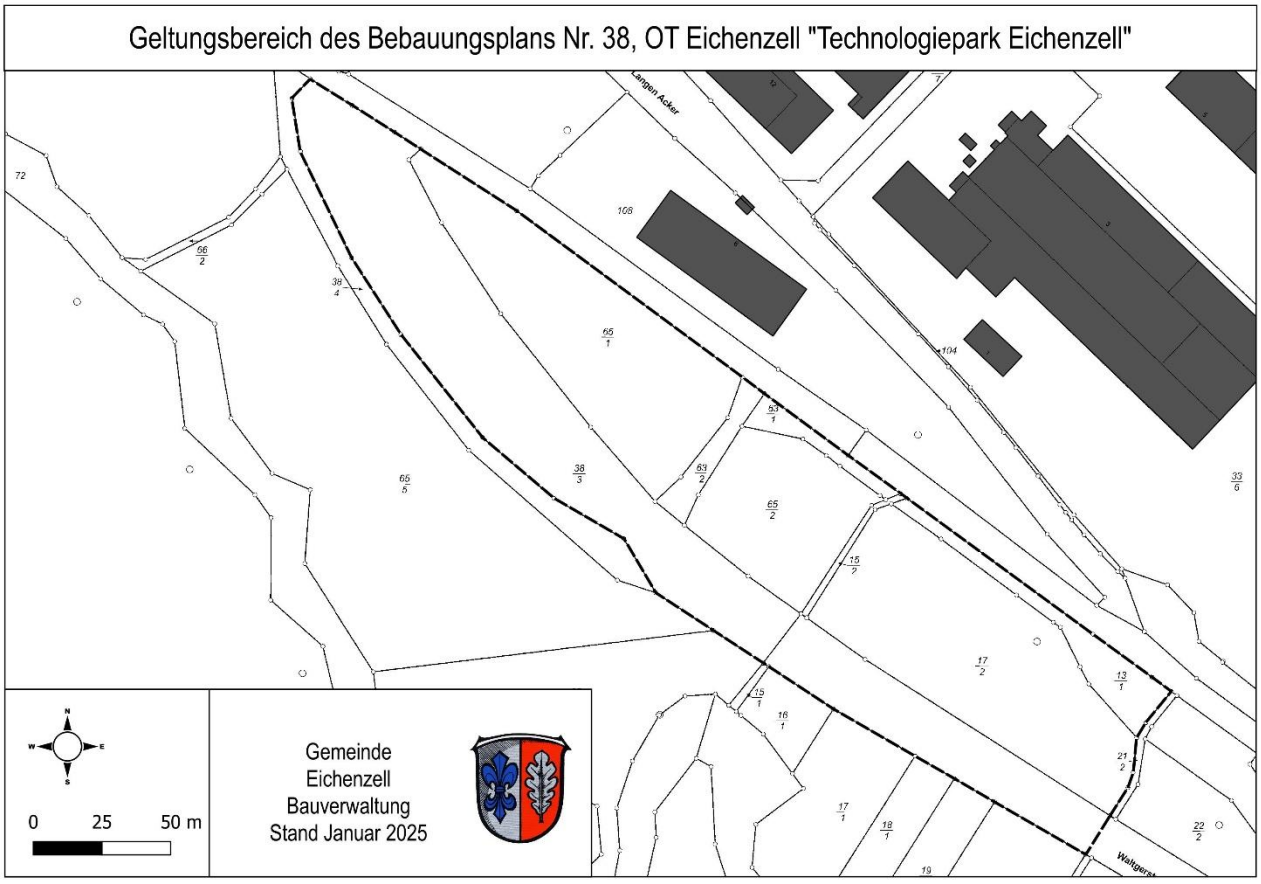
Flächenbilanz

Flächenverteilung	Sondergebiet	Grünfläche (Sonstige)	Davon Überbaubare Grundstücksfläche	Öffenliche Verkehrsfläche	Summe
In m² davon	11.434 m²	4.175 m²	9.191 m²	5.000	29.800
In % davon	38%	14%	31%	17%	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 Vorrausetzungen 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 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.

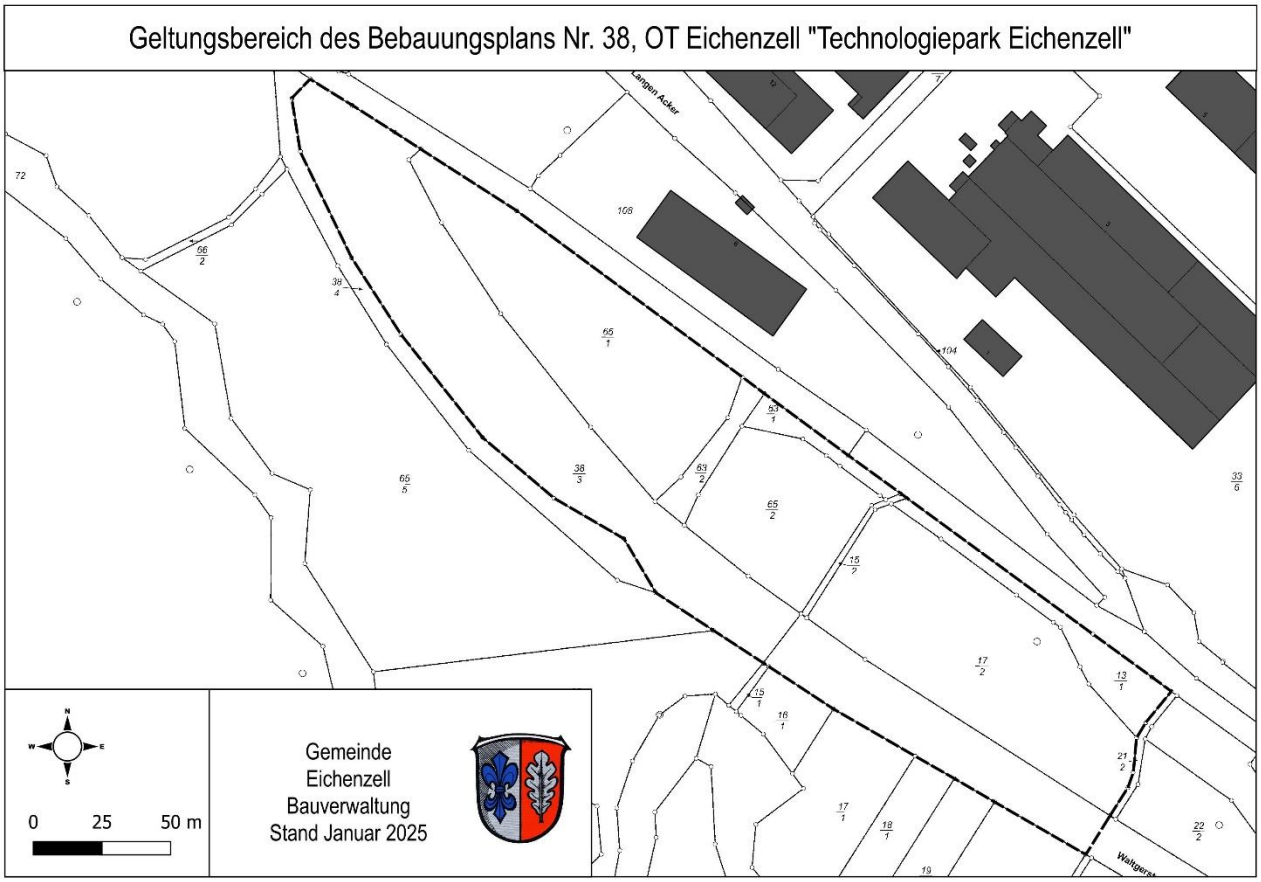
Lage des Plangebiets

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 stellt 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	Öffenliche Verkehrsfläche	Summe
In m² davon	11.434 m²	4.175 m²	9.191 m²	5.000	29.800
In % davon	38%	14%	31%	17%	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 uns 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 uns 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:

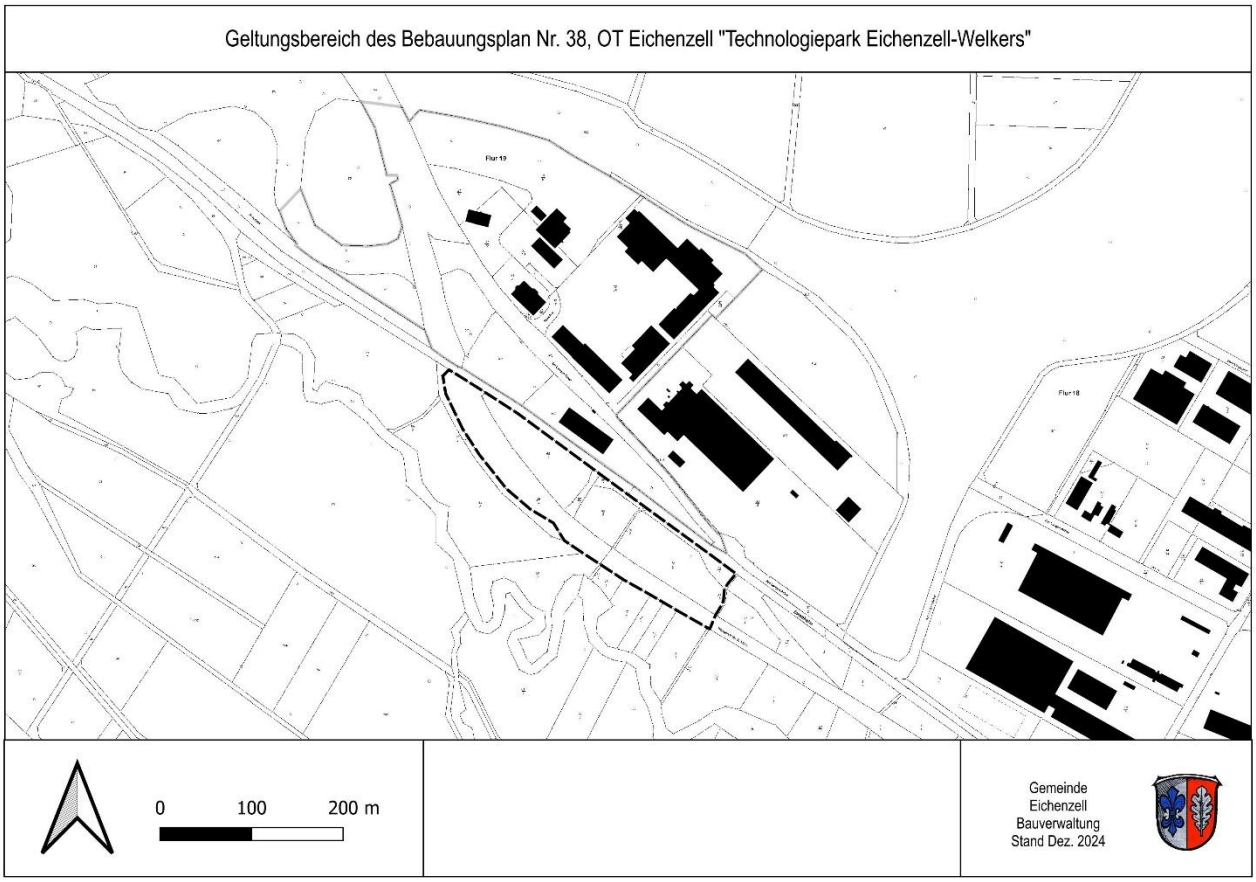
- Bestandsaufnahme
- Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtrealisierung der Planung (Null-Fall)
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.

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.

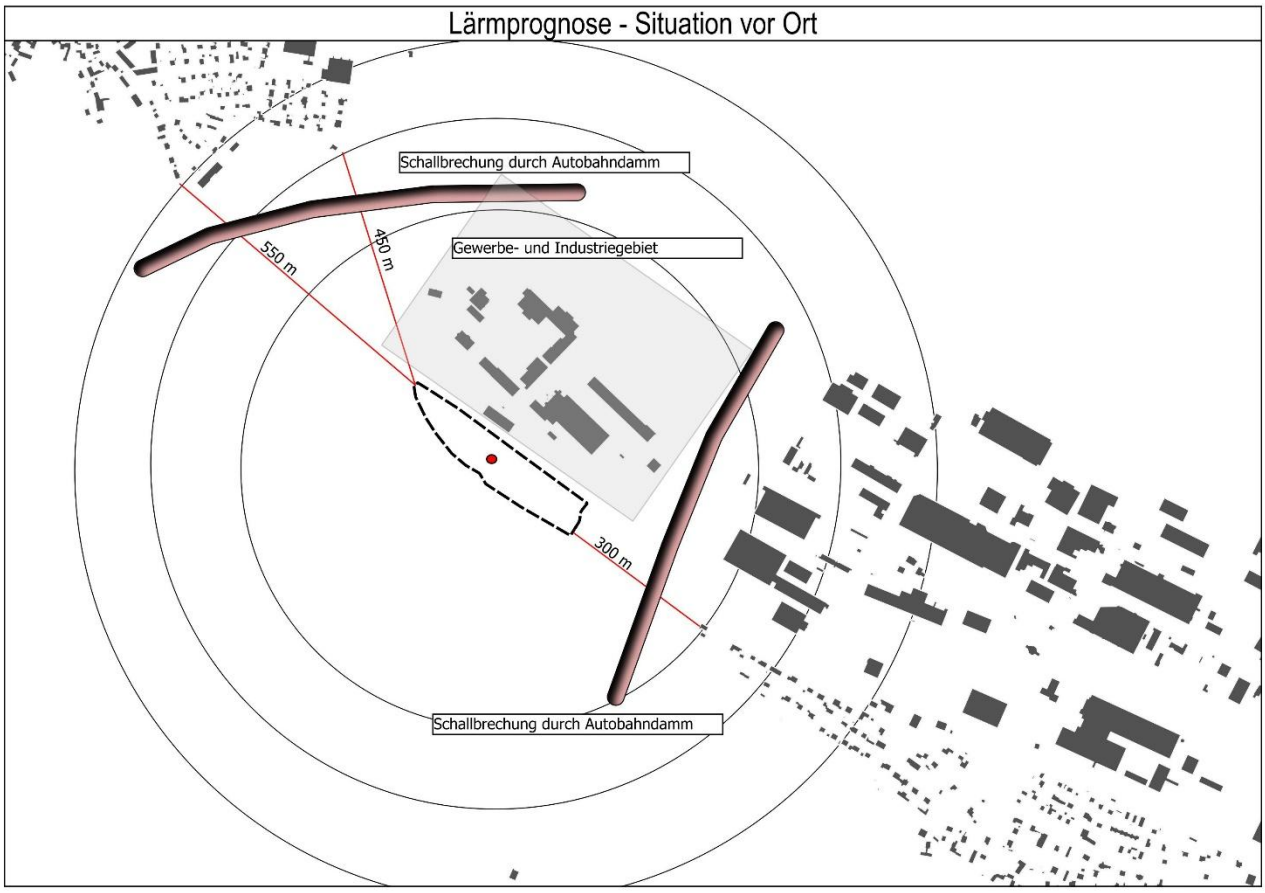
Die Lärmsituation im Gebiet wird bestimmt durch Geräusche aus dem Bebauungsplangebiet (Verkehr, Betriebslärm) und dem Verkehrsgeschehen im großräumigen Straßennetz.

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.

Um das Plangebiet herum befinden sich nördlich Gewerbe- und Industrieflächen. Südlich geht die Fläche, getrennt durch die Landesstraße, in Offenland und Auenflächen über. Die Fläche ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Insbesondere Nachts ist mit einer sehr hohen Grundgeräuschbelastung zu rechnen.

Im weiteren Umfeld befindet sich keine Wohnnutzung.



Bei Durchführung der Planung kommt es zu baubedingten Auswirkungen wie Lärmemissionen, die während der Bauzeit ausgehen.

Zu den Nutzungs-/betriebsbedingten Wirkungen zählt vor allem eine Zunahme des Ziel-Quell-Verkehrs. Dieser fällt aufgrund der zugelassenen Nutzungen jedoch so gering aus, dass eine Auswirkung auf den Gesamtverkehr oder eine Zunahme der Emissionen ausgeschlossen ist. Durch die angrenzende L3307 ist das gesamte Gebiet bereits deutlich vorbelastet.

Betriebsbedingt kann es zu Lärmemissionen kommen. Durch die Lage des Geltungsbereichs sind keine Wohngebiete davon betroffen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind deshalb nicht von der Gebietsausweisung betroffen.

Bau- und Bodendenkmäler/ archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kulturell- oder erdgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist einzuschalten und weitere Maßnahmen sind zu unterlassen.

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 merhmalige Mahd der Wiesenflächen. In den Randbereichen entlang der Bahnschiene oder der L3307 ist eine Verbuschung erkennbar.

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.

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

Der Gehözsaum entlang der Bahntrasse besteht vorwiegend aus den Gehölzarten Hainbuche, Kirsche, Heckenrose, Weißdorn uns Feldahorn. Dieser Streifen ist nur sehr schmal ausgeprägt. Ein Zauneidechsenvorkommen gilt entlang der Bahngleise als bestätigt.

Der Artenbestand in den Grünlandbereichen weist auf eine mittlere Schnittfrequenz von ca. 3 Schnitten im Jahr hin. Die Fläche weist Anzeichen regelmäßiger Düngung auf. Der Erhaltungszustand der Wiese wird als Mangelhaft bewertet. Die mesophilen Wiesen werden weiter strukturiert durch gleisbegleitende Wegestrukturen sowie einen Wiesenweg mit einzelnen Obstbäumen der das Gelände durchzieht. Dies verleiht dem Raum weitere wertgebende Strukturen durch offene Bodenstellen und nährstoffarme Bereiche bspw. gekennzeichnet durch Arten wie Schlitzblättrigen Storchschnabel – Geranium dissectum, Gewöhnlicher Feldsalat – Valerianella locusta und Echtes Johanniskraut - Hypericum perforatum

Die Prüfung der am besten ausgeprägten Grünlandbereiche hat ergeben, dass die Artenausstattung dem FFH-Lebensraumtyp der Flachland-Mähwiesen nicht mehr genügt bzw. nur sehr kleinflächig erhalten ist. Dieser wertvollere, von mehr Bodenfeuchte geprägte Grünlandbereich beschränkt sich auf eine Fläche von ca. **1800 m2** entlang der Straße.

Dieser ist daher bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs Planung höher zu bewerten als der Rest des bewirtschafteten Grünlands.

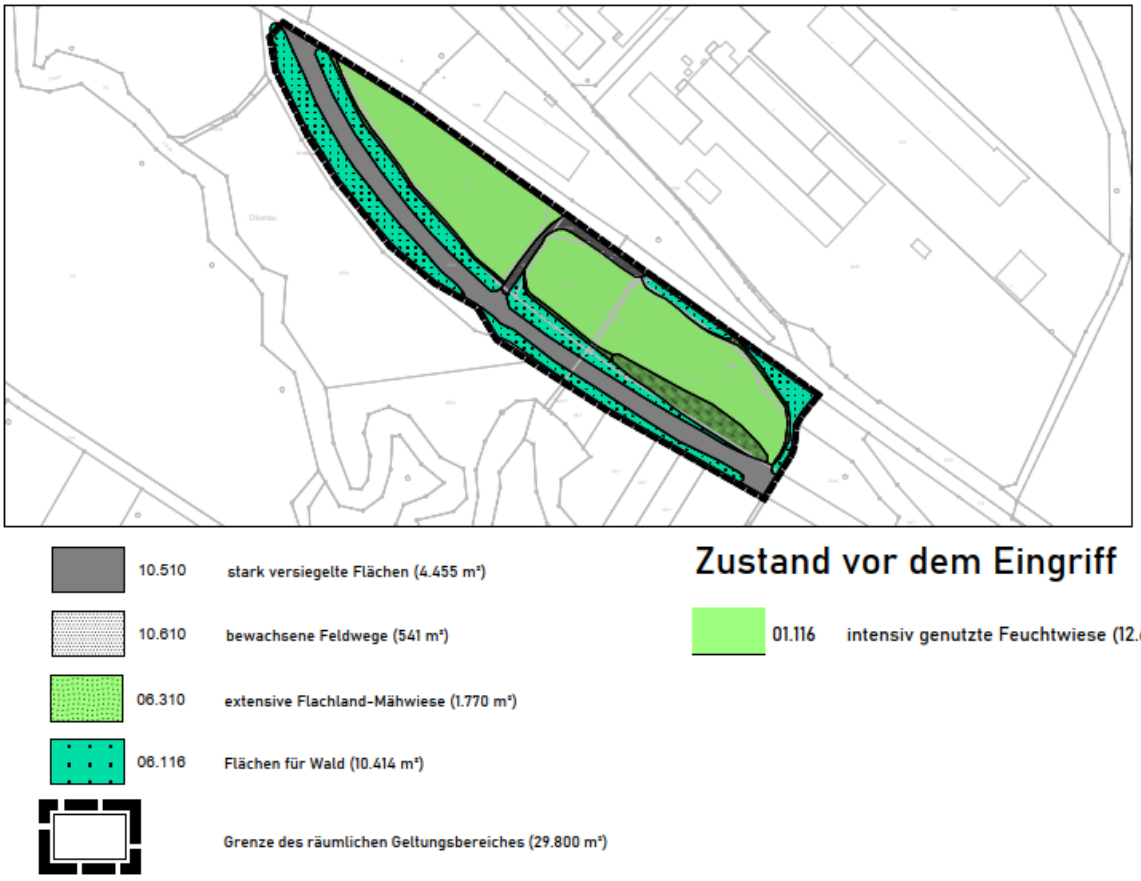
Habitatbäume:

Im Planungsraum finden sich einzelne, alte Obstbäume, die ein weiteres wertbestimmendes Merkmal der Planungsfläche darstellen. Allerdings zeugen gefällte Obstbäume mit eindeutigen Nagespuren direkt südlich des Planungsraums davon, dass der Biber im Frühjahr 2025 eifrig tätig war. Die naturschutzfachliche Bewertung der Obstbäume ist der Tabelle zu entnehmen. Die kleine Baumgruppe bildet ein wertvolles Strukturelement im vorhandenen Grünlandbereich. Zumindest der markante Birnbaum sollte, wenn irgendwie möglich erhalten bleiben. Die zu beseitigenden Bäume müssen adäquat ausgeglichen werden.

Eine Stieleiche in der Baumgruppe mit BHD 25 cm tritt dagegen deutlich in den Hintergrund

Zauneidechse:

Während der Begehung konnten vereinzelt Zauneidechsen am nördlichen Rand des Plangebietes nachgewiesen werden. Um das Eingrifssrisiko zu minimieren, wurde ein Reptilienzaun entlange der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs aufgestellt. Dieser verbleibt hier bis zum Abschluss der Bauarbeiten. Der Zaun wird auf der dem Baufeld angewandten Seite von überhängender Vegetation befreit, damit Tiere nicht in die Fläche einwandern können. Ferner wurden einseitige Überquerungsmöglichkeiten sowie Verstecke mit integrierten Fallen installiert. In der Zeit von Mitte Juli bis September werden in mindestens 3 mehrtägigen Intervallen die Fallen geöffnet, damit evtl. noch verbliebene Eidechsen über den Zaun zum Kernhabitat Bahndamm verbracht werden können, solange bis keine Bewegung mehr auf dem Baufeld registriert wird.



Der Gemeinde Eichenzell liegen außer dem Vorkommen der Zauneidechse hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen sensibler oder geschützter Arten vor.

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

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend landwirtschaftliche Wiesennutzungen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe 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.

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. Die vorhandenen Habitatbäume bleiben erhalten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel bis hoch 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 Kollissionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollissionsrisiko 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 entwässer 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 mglichen 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 uns 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.

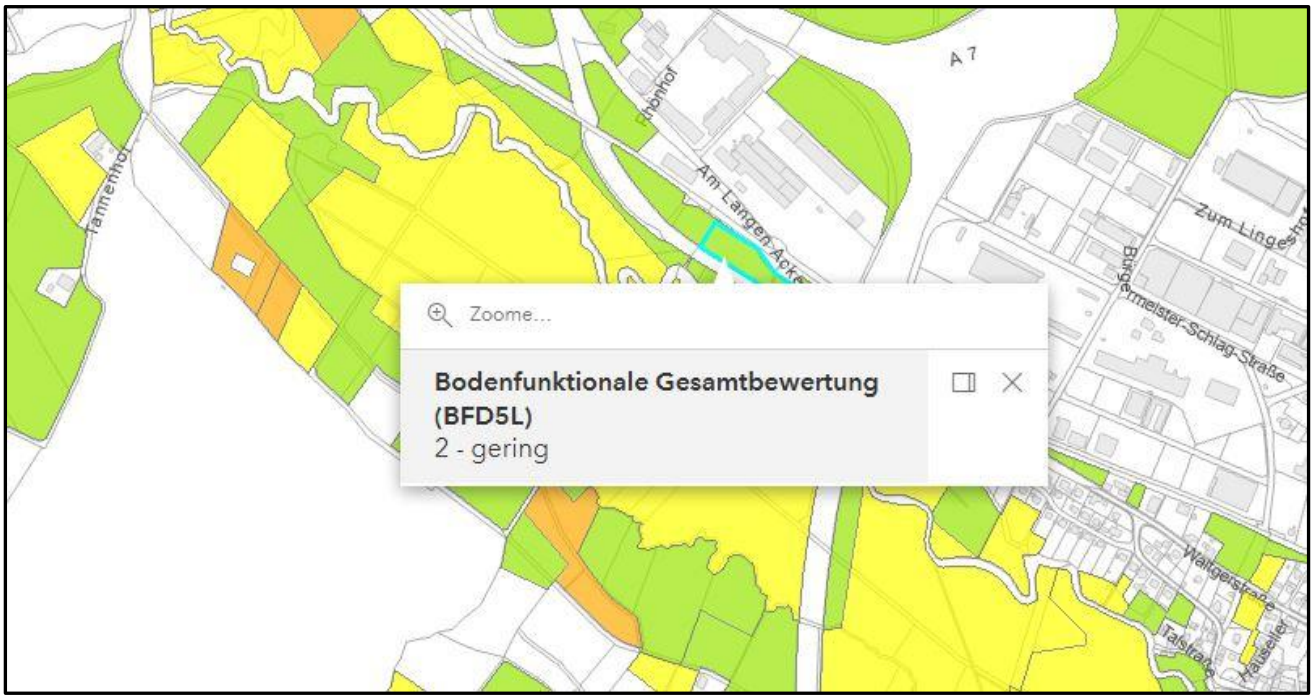
Ergebnis: Es sind nur geringe Umweltauswirkungen für das Landschaftbild und die Erholungseignung zu erwarten.

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.



Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Generell kommt Böden aufgrund Ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte).

Zustand: Der vorherrschende Bodentyp sind Böden aus solifluidalen Sedimenten mit lösslehmhaltigen Böden mit sauren Gesteinsanteilen. Braunerden mit Pseudgley-Braunerden und Braunerden über Fersialit sind Hauptvorkommen.

Der lösslehmhaltige Boden besteht überwiegend aus 2 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Zersatz aus Sand bis Tonstein (Buntsandtein).

Weitere Erden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



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.

Die zulässige Versiegelung der neu hinzukommenden Bereiche ist schon durch die Flächengröße von hohem Auswirkungsgrad. Dazu kommen bauzeitliche Auswirkungen durch Bodenumlagerungen, Befahrung und Verdichtung.

Für die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG, 2018) wurde, bezogen auf die neue Baufläche von 0,91 ha – die GRZ II mit GRZ x 1,5 (Vollversiegelung ohne Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsvermeidung) angesetzt und für die verbleibenden Freiflächen eine Verdichtung mit entsprechendem Wertstufenverlust von 20 % angenommen.

Auswirkungsprognose	Fläche (ha)	Wertstufe vor Eingriff			Wertstufe nach Eingriff			Wertstufendifferenz		
		Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsfläche	0,117	3	2	2	0	0	0	3	2	2
Baufläche	0,91	3	2	2	0	0	0	3	2	2
Freiflächen	0,27	3	2	2	1,6	0,8	0,8	1,4	1,2	1,2
Kompensationsbedarf	**Fläche (ha)**	**Minderungsmaßnahmen**			**Wertstufendifferenz incl. MM**			**Kompensationsbedarf**		
					Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotential	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsfläche	0,117				3	2	2	0,351	0,234	0,234
Baufläche	0,91				3	2	2	2,73	1,82	1,82
Freiflächen	0,27				1,4	1,2	1,2	0,378	0,324	0,324
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)								3,459	2,378	2,378
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)								**8,215**		

Es wurde ein bodenbezogener Kompensationsbedarf in Höhe von 8,215 Punkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da durch die geplante Maßnahme adäquate Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

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, Lebenräume, 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, Veringerung 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.

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen einer Erstbewertung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten hin überprüft. Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine Gemengelage aus landwirtschaftlichen Flächen, Verkehrs- und Siedlungsinfrastruktur sowie brachliegenden Flächen. Der Strukturreichtum in diesen Flächen ist damit eingeschränkt vorhanden. Das Umfeld des Plangebiets ist stark technisch überformt. Insbesondere die Bahnlinie bietet dabei mit Schotterkörper, Graben, Wasser etc. planungsrechtlich relevanten Arten eine sehr wirksame Vernetzungsstruktur. Im Plangebiet finden sich zudem einzelne wenige Obstbäume, die die Fläche weiter strukturieren. Die Erstbewertung hat ergeben, dass mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen ist. Hinweise auf Habitaträume anderer Arten (Haselmaus, Fledermaus etc.) haben sich nicht ergeben.

Aufgrund des potentiellen Vorkommens der Zauneidechse werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen

- Bauzeitenbeschränkung:
  Erd- und Bodenarbeiten sind nur in den Zeiträumen April bis Ende Mai sowie August bis Ende September möglich.

- Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen:
  Die Eingriffsfläche wird durch Verringerung des Strukturreichtums schrittweise als Lebensraum entwertet, was innerhalb kurzer Zeit zu einem Abwandern führt.

- Absammeln der Habitate und Umsiedlung in ein geeignetes Habitat und das Aufstellen von Amphibienzäune

Ausgleich/ Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind diese durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, die die Umnutzung vorbereiten.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25.500 m², davon umfasst das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauGB 13.800 m². Davon bebaubar sind 10.000 m². Der Rest setzt sich aus bestehenden Hölzern und Infrastruktur zusammen.



Zustand vor dem Eingriff

10.510	stark versiegelte Flächen (4.455 m²)	
10.610	bewachsene Feldwege (541 m²)	
06.310	extensive Flachland-Mähwiese (1.770 m²)	
06.116	Flächen für Wald (10.414 m²)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (29.800 m²)	
01.116	intensiv genutzte Feuchtwiese (12.620 m²)	



Zustand nach dem Eingriff

10.510	stark versiegelte Flächen (5.539 m²)
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (13.906 m²) abzgl. GFZ (0.8) = 7.233,60 m² = 6.672,40 m²
04.600	Feldgehölz, großflächig (6.996 m²)
10.520	Stark versiegelte Fläche, errechnet aus GFZ (0.8) = 7.233.60 m²
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ermittlung der Ersatzzahlungen nach § 15 BNatschG und der Kompensationsverordnung (KV) Hessen
Grünordnungsplan "Technologiepark Eichenzell"
Flächenbilanz Tatsächlicher Bestand/Planung und Ausgleich

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP/qm	Fläche Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				Vorher		Nachher		Vorher		Nachher			
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 X Sp. 4		Sp.3 X Sp.6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	06.116	intensiv genutzte Feuchtwiese	29	12.620		0		365.980		0		-365.980	
	04.600	Feldgehölz, großflächig	50	10.414		10.356		520.700		517.800		-2.900	
	10.610	Bewachsene Feldwege	25	541		0		13.525		0		-13.525	
	10.510	Stark versiegelte Fläch	3	4.455		12.772		13.365		38.316		24.951	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	0		6.672		0		93.408		93.408	
	06.310	extensive Flachland-Mähwiese	55	1.770		0				0			
		2. Zustand nach Ausgleich											
				29.800		29800		913.570		649534		-264.046	
		Summe Übertrag nach Blatt Nr.:)	[redacted]										
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)												
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)												
	Summe	[redacted]										-272.440	
	Eichenzell, den 15.07.2025							X Kostenindex		0,40 EUR		-108.976,00	
								[redacted]				EURO Ersatzgeld	

Ermittlung der Ersatzzahlungen nach § 15 BNatschG und der Kompensationsverordnung (KV) Hessen													
Grünordnungsplan "Technologiepark Eichenzell"													
Flächenbilanz Tatsächlicher Bestand/Planung und Ausgleich													
Ausgleichsfläche "Im Ähret", Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 52 und 51													
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP/qm	Fläche Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
				Vorher		Nachher		Vorher		Nachher			
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 X Sp. 4		Sp.3 X Sp.6		Sp. 8 - Sp. 10	
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1. Bestand											
	06.350	intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	21.800		0		457.800		0		-457.800	
		2. Zustand nach Ausgleich											
	01.149	Neuanlage Auwald	36	0		1.800				64.800		64.800	
	06.340	Frischwiese	35	0		20.000				700.000		700.000	
				21.800		21.500		457.800		764800		307.000	
		Summe Übertrag nach Blatt Nr.:)	[redacted]										
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)												
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)												
	Summe	[redacted]										307.000	
	Eichenzell, den 13.05.2025							X Kostenindex		0,40 EUR		122.800,00	
								[redacted]				EURO Ersatzgeld	

Durch die Umwandlung der intensiv genutzten genutzten Wirtschaftswiesen in extensiv bewirtschaftete Wiesen kann der Ausgleich nahezu komplett auf diesen Flächen erfolgen.

Die Differenz von 13.824 Euro wird als Ersatzgeld gezahlt.

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, Lebenräume, 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