

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“

**Gemeinde Schöneck
OT Kilianstädten**

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

(Erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB)

Änderungen gegenüber dem vorherigen Verfahren sind in blauer Schrift
gekennzeichnet.

Bearbeitung:



Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
11.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Veranlassung und Ziele	4
3	Bodenschutz.....	5
3.1	Ziele des Bodenschutzes.....	5
3.2	Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz	6
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
4	Klimaschutz	8
5	Vorgaben übergeordneter Planung	10
5.1	RPS/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
5.2	Schutzgebiete	14
5.3	Denkmalschutz	14
6	Rahmenbedingungen.....	15
6.1	Lage im Raum	15
6.2	Naturräumliche Lage	16
6.3	Flächennutzung	16
6.4	Altablagerungen	16
6.5	Kampfmittel.....	16
6.6	Boden	17
6.7	Windenergieanlagen, Schall- und Schattenwurfgutachten	19
6.8	Windenergieanlagen, Eiswurfgutachten	19
6.9	Verkehrsgutachten.....	19
6.10	Hydrogeologisches Gutachten.....	20
7	Planung.....	21
7.1	Planungsvorgaben.....	21
7.2	Verkehrerschließung.....	22
7.3	Fuß- und Radverkehr.....	22
7.4	ÖPNV	23
7.5	Festsetzungen	23
8	Eingriff und Ausgleich	35
8.1	Eingriffsbeschreibung	37
8.2	Eingriffsvermeidung	39
8.3	Eingriffsminimierung	41
8.4	Eingriffskomponenten im Einzelnen.....	43
8.5	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans	44
8.6	Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B, C, D, E und F	45
8.7	Externe Ausgleichsmaßnahmen	45
9	Plandaten	46
10	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	48
10.1	Wasserwirtschaftliche Belange	48
10.1.1	Überschwemmungsgebiet	48
10.1.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	49
10.1.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	51
10.1.4	Abwasserbeseitigung.....	51
10.1.5	Abflussregelung	51
10.1.6	Altlasten	51
10.2	Stromversorgung	52
10.3	Gasversorgung	52

11 Umweltbericht	53
11.1 Einleitung.....	53
11.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 53	
11.2.1 Festsetzungen des Plans	53
11.2.2 Angaben zum Standort.....	53
11.2.3 Art und Umfang des Vorhabens	54
11.2.4 Bedarf an Grund und Boden.....	54
11.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	54
11.3.1 Vorgaben der Fachpläne und deren Berücksichtigung	55
11.3.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	55
11.3.1.2 Schutzgebiete.....	56
11.3.2 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans	56
11.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ...	57
11.4.1 Bestandsdarstellung mit Darstellung der erheblich beeinflussten Umweltmerkmale.....	57
11.4.1.1 Tiere	57
11.4.1.2 Pflanzen.....	58
11.4.1.3 Fläche.....	58
11.4.1.4 Boden	58
11.4.1.5 Wasser	58
11.4.1.6 Luft	58
11.4.1.7 Klima	58
11.4.1.8 Wirkungsgefüge.....	59
11.4.1.9 Landschaft.....	59
11.4.1.10 Biologische Vielfalt.....	59
11.4.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	60
11.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 60	
11.4.4 Vermeidung von Emissionen	60
11.4.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	61
11.4.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	61
11.4.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	61
11.4.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	61
11.4.9 Wechselwirkungen.....	61
11.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	62
11.6 Standortalternativen.....	62
11.6.1 Landwirtschaftliche Flächen	63
11.6.2 Grundwasserschutz.....	64
11.6.3 Projektspezifische Prüfpunkte	65
11.7 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	66

11.8	Prognose zu den erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung	67
11.8.1	Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	67
11.8.1.1	Tiere	67
11.8.1.2	Pflanzen.....	67
11.8.1.3	Fläche.....	67
11.8.1.4	Boden	67
11.8.1.5	Wasser	68
11.8.1.6	Luft	68
11.8.1.7	Klima	68
11.8.1.8	Wirkungsgefüge.....	69
11.8.1.9	Landschaft.....	69
11.8.1.10	Biologische Vielfalt.....	69
11.8.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	70
11.8.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	70
11.8.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	71
11.8.5	Vermeidung von Emissionen	71
11.8.6	Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	71
11.8.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	71
11.8.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	72
11.8.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	72
11.8.10	Wechselwirkungen.....	72
11.9	Maßnahmen zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	72
11.9.1	Schutzgut Mensch	72
11.9.2	Schutzgut Tier und Pflanzen.....	72
11.9.3	Schutzgut Boden	73
11.9.4	Schutzgut Wasser.....	73
11.9.5	Schutzgut Klima/Luft.....	73
11.9.6	Schutzgut Landschaft	73
11.9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	73
11.9.8	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	74
11.10	Zusätzliche Angaben	74
11.10.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung oder fehlender Unterlagen.....	74
11.10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	74
11.10.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	75
11.10.4	Quellenangaben	76

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 20.05.2021 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II“ gefasst.

Die Planfläche befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten sowie nördlich des Gewerbegebiets „Auf der Windecker Hohle“.

Das ursprüngliche ca. 12,7 ha große Plangebiet in Teilplan A sollte mit ca. 11,9 ha als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und ca. 0,8 ha Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB) erfolgte vom 03.05. – 04.06.2021.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden Plananpassungen durchgeführt, sowie weitere Gutachten in Auftrag gegeben, um offene Fragestellungen zu beantworten und die Planung den aktualisierten Anforderungen anzupassen.

Es wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

Der Bebauungsplan wurde um den ursprünglichen Teilplan B (RRB in neuer Streuobstwiese) und um die östliche Plangebietsecke des Teilplan A reduziert. Das Regenwasserrückhaltebecken wird nunmehr auf Freiflächen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet hergestellt.

Die Planstraße B wurde nach Norden zum Teil in das bestehende Gewerbegebiet verlegt.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung der auf nunmehr ca. 5,3 ha vergrößerten großen Ausgleichsfläche Teilplan B (alt: Teilplan C mit ca. 1,8 ha) wurde von einer Wiesen-Gehölzgestaltung in eine landwirtschaftliche Ackernutzung mit Feldhamsterfördermaßnahmen geändert.

Zudem wurden weitere ca. 4,4 ha Ausgleichsflächen (Teilplan C-F) südöstlich des Plangebietes für Maßnahmen zur Förderung des Feldhamster und der Feldlerche aufgenommen.

In den Teilplänen B bis F werden ca. 9,9 ha Ausgleichsflächen mit speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Feldhamster ausgewiesen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird bis zum derzeit geplanten Baubeginn 2026 funktionsfähig sein. Ein Monitoring wird erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation durch den Ankauf von Ökopunkten aus bestehenden Maßnahmen im Wetteraukreis.

Folgende Artenschutzgutachten wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans über mehrere Jahre hinweg erarbeitet, um trotz längerer Planungsphasen auf jeweils aktuellen Aussagen zum Artenschutz zurückgreifen zu können.

- Artenschutzfachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Darmstadt, September 2015
- Faunistische Untersuchung und Artenschutzbeitrag, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, Januar 2020
- Artenschutzgutachten, BfL Heuer und Döring, Wiesbaden, Mai 2021
- Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters, Raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen, Februar 2022
- Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters, überarbeitete Fassung, Raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen, Juni 2024

Nach dem ersten Beteiligungsverfahren wurde darüber hinaus ein Fachbeitrag Artenschutz speziell für den Feldhamster erarbeitet. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den neuen Ausgleichsflächen eingearbeitet. Eine Frühjahrskartierung von Feldhamsterbauen wurde ebenfalls durchgeführt.

Zu den Artenschutzmaßnahmen fand ein Fachaustausch mit den Naturschutzbehörden und ein Abstimmungsgespräch statt.

Die Gutachten sind in den Anlagen zum Landschaftsplans zu finden.

Für eine Herleitung der funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden wurde ein separates Fachgutachten gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG erstellt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wurde in die Biotopwertdifferenz des Landschaftsplans eingearbeitet.

Aufgrund der Nähe zu einem FFH-Gebiet wurde hierfür eine Vorprüfung für das Plangebiet und weitläufig umliegenden Flächen auf Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des FFH-Gebietes durchgeführt. Dies hat auch aktuell noch seine Gültigkeit.

Die Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. mit § 4 (2) BauGB) erfolgte vom 24.10. – 24.11.2022.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise aus diesem Beteiligungsverfahren wurden Plananpassungen durchgeführt, sowie weitere Gutachten in Auftrag gegeben, um offene Fragestellungen zu beantworten und die Planung den aktualisierten Anforderungen anzupassen.

Es wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

Der Bebauungsplan wird in Teilplan A und B am Ostrand sowie den Teilplan F um die Südhälfte reduziert.

Das Plangebiet (Teilplan A) wurde zur Flächenreduktion um 2,2 ha verkleinert und hat nunmehr in Teilplan A eine Größe von nur noch 10,5 ha. Hier werden ein ca. 9,8 ha großes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und ca. 0,7 ha Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung der auf nunmehr ca. 3,1 ha verringerten Ausgleichsfläche Teilplan B bleibt bei einer landwirtschaftliche Ackernutzung mit Feldhamsterfördermaßnahmen bestehen.

In dem Teilplan F wird die Ausgleichsfläche um 50 % auf ca. 1,1 ha reduziert.

Die Maßnahmen für den Feldhamster bleiben bestehen, obwohl nunmehr nach neuestem Feldhamstergutachten aus dem Kartierjahr 2024 kein Feldhamster mehr, auch nicht mehr am Rande, von der Baugebietsentwicklung betroffen ist.

Darüber hinaus erfolgt eine Kompensation durch den Ankauf von Ökopunkten aus bestehenden Maßnahmen im Wetteraukreis.

Die Gemeindevertretung hat zum reduzierten Geltungsbereich am 13.06.2024 einen aktualisierten Beschluss gefasst.

Nach Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens ergaben sich neue, vorher nicht bekannte Erkenntnisse und es wurden erneut Änderungen eingearbeitet, die auch Formulierungen der Festsetzungen betreffen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Schöneck für eine erneute Beteiligung entschieden.

Unter Würdigung des bisherigen Verfahrensstands und der inhaltlich klar begrenzten Änderungen wird, die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit einer Frist von zwei Wochen ab ortsüblicher Bekanntmachung durchgeführt. Diese Untergrenze ist rechtlich tragfähig, weil das wesentliche Abwägungsmaterial bereits vermittelt wurde und sich die Änderungen auf abgrenzbare Teilaspekte beschränken.

Stellungnahmen können ausschließlich zu den geänderten beziehungsweise ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Folgende Anpassungen sind im Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Ziffer 1.1: Umformulierung zur Eingrenzung der Einrichtung der Verkaufsflächen/Einzelhandelsbetrieben gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO.
- Ziffer 1.1: Konkretisierung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Schattenwurf der Windkraftanlagen (WKA).
- Ziffer 1.4: Umformulierung der zulässigen Höhenüberschreitung durch Schornsteine.
- Ziffer 2.8: Die bisherige Pflicht zur Einspeisung/Abgabe von Abwärme wird aus dem Satzungstext gestrichen und in der Begründung bekräftigt.
- Neue Ziffer 2.4 zur Konkretisierung des Immissionsschutzes bei PV Anlagen (vorher unter 2.9 Licht inhaltlich enthalten)
- Ziffer 2.7 Wasserrückhaltung wird 2.8 Regenwasserbewirtschaftung und wird konkretisiert.
- Neuaufnahme des Hinweises Ziffer 3.1 Kampfmittel: Die Erkenntnis zu Kampfmitteln wurden erstmals vorgebracht und aufgenommen.
- Anpassungen in der Maßnahmenherleitung und -planung für den Feldhamster entsprechend einer Abstimmung mit der UNB wurden ebenfalls aufgenommen.
- Ein Wirtschaftsweg von Hessen Mobil neben der Landesstraße wurde in die Plandarstellung aufgenommen.

Die Änderungen sind in blauer Schrift gekennzeichnet. Nur zu den Änderungen sind Hinweise und Anregungen abzugeben. Aufgrund dieser beschränkten Inhalte wird die Beteiligungsfrist auf 2 Wochen verkürzt.

Änderungen finden sich in den Dokumenten:

- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Festsetzungen des Bebauungsplans
- Begründung
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan
- Fachbeitrag Feldhamster

2 Veranlassung und Ziele

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes soll der akute Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen einerseits für die IT-Branche gedeckt, und andererseits die Eigenentwicklung von ortsansässigen Betrieben ermöglicht werden.

Das ca. 10,5 ha große Plangebiet (Teilplan A) soll als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Die Erschließung wird über die nördlich angrenzende L 3009 erfolgen. Die Anbindung mit einem neuen Kreisverkehr wurde bereits in einem gesonderten Bebauungsplan geregelt.

Eine innerörtliche Anbindung nach Süden zur Straße Gelber Berg wird aufgenommen. Hierfür soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebietes „Auf der Windecker Hohle“ nur noch für den internen Betriebsverkehr genutzt wird. Die öffentliche Verkehrsführung führt immer wieder zu Konflikten zwischen Fußgänger, Radfahrer und öffentlichem Verkehr zum Gewerbegebiet „Gelber Berg“.

Die Rad- und Fußwegeverbindung von Kilianstädten, am Nordrand des Gewerbegebietes „Kilianstädten Nord“ zur „Hohen Straße“ hin soll neu geführt werden.

Weiterhin werden mehrere Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 6,5 ha Größe im Norden und Südosten eingeplant.

Eine Vollkompensation des Eingriffs soll durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel der Gemeinde bei der Ansiedlung eines Rechenzentrums die erzeugte Abwärme vom Betreiber kostenfrei zur Verfügung gestellt zu bekommen. Die Abwärme soll dann nutzbar gemacht werden und in ein Wärmenetz eingespeist werden. [Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden städtebauliche Verträge/ Kooperationsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Rechenzentumbetreiber abgeschlossen.](#)

3 Bodenschutz

3.1 Ziele des Bodenschutzes

Der Bodenschutz in Bau- und Planungsvorhaben ist in verschiedenen Gesetzesgrundlagen verankert. Grundlegende Schutzklauseln finden sich im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Bodenschutzklausel

(2) 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.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die im Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) verankerten Bodenziele sind die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im § 1 (3) des BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.2 Alternativenprüfung gem. Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Im Ortsteil Kilianstädten ist keine bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Fläche in ausreichender Größe vorhanden, die als alternativer Standort für das geplante Baugebiet infrage kommt.

Bei der Planung von Gewerbegebieten ist darauf zu achten, dass die Planfläche keine gravierenden Höhenunterschiede aufweist damit sie auch für Betriebe mit größerem Flächenbedarf als Standort in Frage kommt. Hierdurch werden massive Eingriffe in den Boden vermieden.

Für Betriebe der IT-Technologie ist die unmittelbare Nähe zur Glasfaserinfrastruktur von entscheidender Bedeutung. Außerdem muss für diese Branche eine leistungsfähige Versorgung mit elektrischer Energie gewährleistet sein.

Kein anderer Standort innerhalb der Schönecker Gemarkung vereint all diese genannten Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbegebietsentwicklung, unter anderem auch deshalb fiel die Entscheidung für die Gewerbegebietsentwicklung auf den Bereich Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II. ([Weiter Ausführungen finden sich in der Alternativen Prüfung des Umweltberichtes](#)).

3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Bezugnehmend auf die Richtlinie "Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" werden die folgenden bodenrelevante Sachverhalte aufgeführt, die in dem Umweltbericht berücksichtigt worden sind.

Zusätzlich wurde zur Herleitung der **funktionalen Kompensation** der Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden ein separates Fachgutachten gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG) erstellt. Dieser „**Fachbeitrag Schutzgut Boden**“ liegt dem Landschaftsplan als Anlage bei.

Bodenrelevante Sachverhalte	Bearbeitung	
1 Boden: Ziele	in Kap.3.1	
1 Boden und Bodenfunktion: Bestandsaufnahme	in Kap. 6.6, 11.4.1.4	Ebenfalls Inhalt des Fachbeitrags Schutzgut Boden (Anlage zum LP)
2. Bodenvorbelastungen	in Kap. 6.6	
3. Boden: zusammenfassende Bewertung	In Kap. 6.6, 8.4	
4. Boden: Erheblichkeit	in Kap. 8.4, 11.4.1.4	
5. Boden: Auswirkungsprognose bei Nicht-durchführung der Planung	in Kap. 11.5	
6. Boden: Auswirkungsprognose bei	in Kap. 8.1, 8.4,	

Durchführung der Planung	11.8.1.4
7. Boden: Vermeidung und Verminderung	in Kap. 8.2, 8.3, 11.9.3
8. Boden: Ausgleich	in Kap. 8.5, 8.7
9. Boden: Planungsalternativen	in Kap. 3.2, 11.6
10. Boden: Methoden und Schwierigkeiten	in Kap. 11.10.1
11. Boden: Monitoring	in Kap. 11.10.2

4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Klimaschutz

Wichtigste Handlungsfelder des Klimaschutzes sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes, die durch Energieerzeugung, Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden, ebenso wie die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Naturbestandteile. (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe, Flussauen und die Ozeane) Bei baulicher Entwicklung gehören hierzu insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Steigerung der Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst geringem Energieeinsatz erreicht werden soll. Weiterhin ist der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft- und Windenergie anzustreben.

In Hinsicht auf den notwendigen Energiebedarf werden im Plangebiet Photovoltaik Anlagen festgesetzt. Die Dächer sind dazu bewusst variabel nutzbar, bezüglich Dachneigung und –ausrichtung, festgesetzt.

Mitigations- und Anpassungsmaßnahmen

(Mitigation beschreibt die aktive Verringerung der Treibhausgasemissionen, um die Auswirkungen auf den Klimawandel zu steuern.) Durch Mitigations- und Anpassungsmaßnahmen sollen mögliche Schädigungen gegenüber Mensch und Umwelt vermieden bzw. verringert werden, aber auch die bereits veränderten klimatischen Gegebenheiten in der Planung berücksichtigt werden.

Durch die Anpassungsmaßnahmen wird die Verwundbarkeit (Vulnerabilität) der Systeme gegenüber der Klimaänderung reduziert oder ihre Anpassungsfähigkeit (Anpassungskapazität) erhöht.

Anpassung an den Klimawandel / Bevölkerungsschutz

Auch im Bevölkerungsschutz besteht angesichts des Klimawandels die Notwendigkeit, Anpassungsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ziele des Bevölkerungsschutzes sind es Vorkehrungen zu treffen, um mit einer zunehmenden Zahl an Extremereignissen wie Hochwasser, Starkniederschlägen oder langanhaltenden Hitzeperioden umgehen zu können, beziehungsweise negative Auswirkungen abzuschwächen.

Im Planbereich ist mit solchen besonderen schwerwiegenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Grundsätzlich wird jedoch ein großes Regenwasserrückhaltebecken später vorgesehen.

Anpassung an den Klimawandel / Bodenschutz

Der Schutz des Gutes Boden spielt eine zentrale Rolle im Klimageschehen. Zwischen Böden und Atmosphäre findet der Austausch klimarelevanter Gase wie z. B. Kohlendioxid und Methan statt. Eine Schlüsselfunktion kommt dabei den Böden als Kohlenstoff-Senke zu. Etwa ein Drittel aller anthropogen verursachten Treibhausgasemissionen sind dabei auf Landnutzungsänderungen (z. B. Umwandlung von Forst- oder Grünlandböden in Ackerland) und eine nicht standortangepasste Bodenbewirtschaftung zurückzuführen.

Anpassungsmaßnahmen sind prinzipiell Erhalt, Wiederherstellung bzw. nachhaltige Verbesserung der Kohlenstoff-Senken-Funktion der Böden. Überbauungsschutz besonders speicherfähiger Böden, Rekultivierung oder Renaturierung von devastierten Flächen.

Weiterhin sind Maßnahmen wie Verringerung des Flächenverbrauchs bei der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und Flächenentsiegelung durch Bauleitplanung erzielbar. Diese Aktivitäten führen zur Freihaltung der Böden für die Versickerung von Regenwasser sowie zur Minimierung des Hochwasserrisikos in Überschwemmungsgebieten.

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet folgende Anpassungsmaßnahmen durch die Festsetzung von:

- Grünflächen- und Gehölzanteil auf privaten und öffentlichen Grundstücken,
- Festsetzung des Versiegelungsgrades durch GRZ und der Bauweise,
- Regelung einer Regewasserrückhaltung im benachbarten Plangebiet,
- Dachbegrünungen

zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Klimaschutzes erzielt.

Anpassung an den Klimawandel / Verkehr

Von den zu erwartenden Klimaänderungen sind für die Verkehrsinfrastruktur insbesondere die Zunahme von Starkregenereignissen, starken Stürmen und Hitzetagen von Bedeutung.

Starkregen und Dauerregenereignisse können den Verkehrssektor gefährden, da sie zu Überschwemmungen, Bodeninstabilität sowie Beeinträchtigungen der Kapazität der Infrastruktur und der Erreichbarkeit von Industrieanlagen führen können.

Der Verkehrssektor wird fachlich als generell anpassungsfähig beurteilt, da bereits eine Vielzahl von Anpassungsoptionen, vor allem technische Lösungen, zur Verfügung stehen. Ein zentraler Aspekt für die Infrastrukturplanung ist die Anpassung von Normen an veränderte klimatische Bedingungen. Dieses wird in der nachgeordneten Straßenplanung berücksichtigt.

Ebenfalls sollte die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur betrachtet werden. Hierbei wird der Aufwand für die Erschließung geringgehalten und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.

Anpassung an den Klimawandel / Gebäudeplanung

In der Planung der Versorgungsanlagen und der Gebäudeplanung für die Rechenzentren werden die neuesten Standards verwendet werden.

5 Vorgaben übergeordneter Planung

5.1 RPS/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

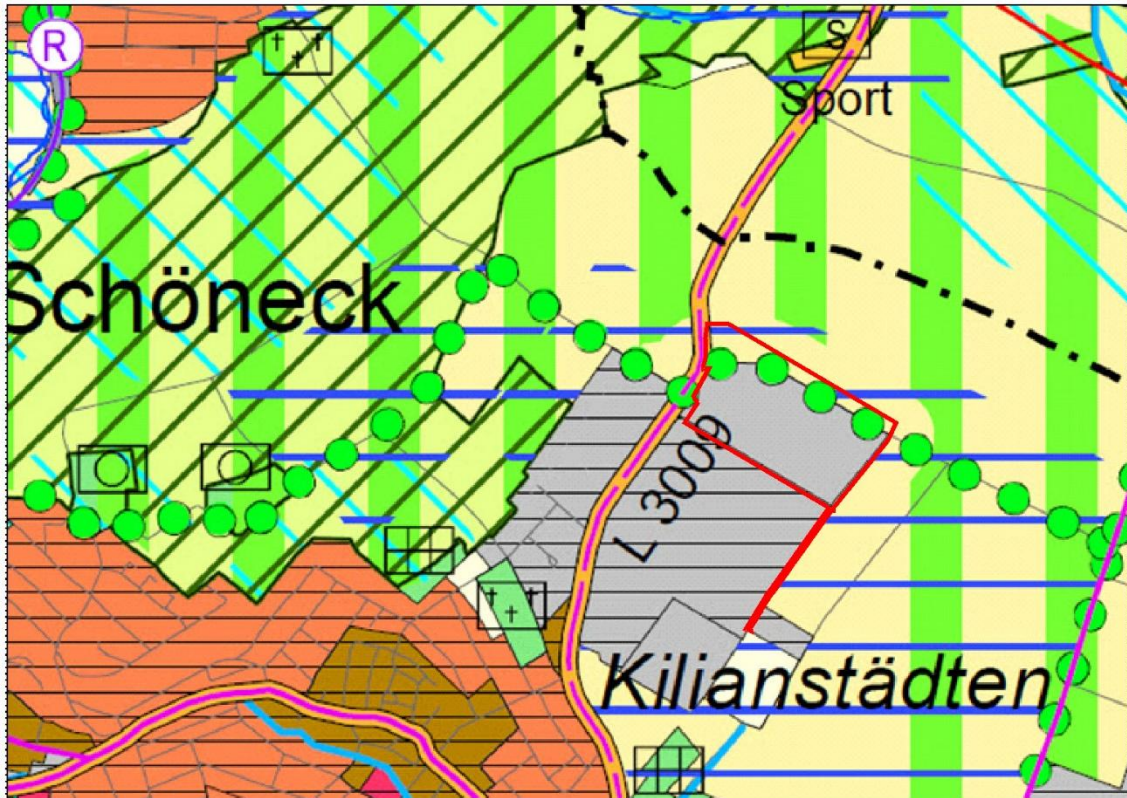
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht die Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen festgelegt. Für die Gemeinde Schöneck gilt der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain.

Im derzeit gültigen RegFNP 2010 ist der Großteil der Fläche als

- Gewerbliche Baufläche (8 ha), geplant dargestellt. Entlang der nördlichen Begrenzung dieser Darstellung verläuft linienhaft der
- Regionalparkkorridor (Vorranggebiet).

Die Fläche des nördlichen Randes von ca. 2,5 ha Größe enthält die Darstellungen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz



Ausschnitt RPS/ Reg FNP 2010 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilplan A (Umgrenzung in rot)

Für diese Flächen erfolgt eine Änderung des RegFNPs im Parallelverfahren. Für die raumordnerischen Belange liegen die abweichenden Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze bzw. unterhalb der in der gängigen Verwaltungspraxis gehandhabten Flächengröße für Abweichungsverfahren von 3 ha Größe. Aus diesem Grund wird zwar eine Änderung des RegFNP 2010 betrieben, auf einen Abweichungsantrag von den Zielen der Raumordnung wird jedoch nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt verzichtet.

Die Ziele des RPS/ RegFNP 2010, die im nördlichen Randgebiet der Nutzung als Gewerbegebiet widersprechen, sowie der Umgang damit im Planungsvorhaben werden im Folgenden dargestellt.

Z 10.1-10, Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Die abweichende Darstellung überlagert sich mit ca. 2,5 ha im „Vorranggebiet Landwirtschaft“.

Im „Vorranggebiet Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

In der Begründung dazu heißt es: „Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.“

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Löß vor. Die dominierende Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde-Pseudogleyen und Parabraunerden, vergleht. Die Bodenqualitäten sind für die landwirtschaftliche Nutzung als sehr gut einzustufen.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass der RPS / RegFNP 2010 für die Umsetzung des Planvorhabens keine anderweitig geeigneten Flächen der benötigten Größenordnung in Schöneck vorsieht, stellt die Gemeinde Schöneck der Abwägung aller Belange der durch den RPS / RegFNP 2010 zugedachte Vorrangfunktion hinter die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass auch bei einer möglichen Entwicklung an anderer räumlicher Stelle des Stadtgebietes landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden müssten.

Es liegt auch keine unzulässige Betroffenheit der örtlichen Landwirtschaft bzw. des vorrangig betroffenen Landwirtes vor. Es liegen keine Hinweise einer Existenzgefährdung der Landwirtschaft vor.

Z4.4-3 Regionalparkkorridor

Im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden

Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Der dargestellte Regionalparkkorridor am Nordrand der bestehenden Gewerbeflächen (geplant) mit Anschluss an die Hohe Straße wird verlegt und soll zukünftig am Südrand der Gewerbefläche (geplant) verlaufen. In ihrer Funktion bleibt die Verbindung erhalten, daher entsteht hier kein Abweichungstatbestand.

Weitere zu berücksichtigende Belange bei der Planung sind das

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und das
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Als Grundsatz sollen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Auch sollen klimarelevante Planungen klimaschützende Aspekte berücksichtigen.

Eine Versiegelung der Flächen im Gewerbegebiet kann nicht vermieden werden, jedoch werden umfängliche Festsetzungen zu klimarelevanten Einflussfaktoren getroffen. Hierunter fallen

- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude,
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude,
- Durchgrünung des Gebietes,
- Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung,
- Bereitstellung anfallender Abwärme für die Wärmeversorgung der Kommune wird als Vertragsziel verfolgt.

Die wegfallenden Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete können durch gleichwertige Flächen, die angrenzend in ausreichendem Maße vorhanden sind, ausgeglichen werden, so dass sich dies nicht merklich auf Siedlungsflächen auswirken wird.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Die Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“, unterstreicht den Grundsatz 6.1.7: *„Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den*

bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“

Im projektbezogenen Hydrogeologischen Gutachten wird dargelegt, dass negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eine Reduzierung des Wasserdargebotspotentials nicht zu besorgen sind. Auf die Auflagen des Schutzgebietes wird im Bebauungsplan hingewiesen und bei der Umsetzung sind sie einzuhalten.

Dem Schutz des Grundwassers wird aus Sicht der Planung genügend Rechnung getragen, um den Grundsätzen des RPS/ Reg FNP 2010 nicht zu widersprechen.

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotope, die gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG und/ oder i.V. mit § 25 Abs. 1 HeNatG geschützt sind, werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“.

In ca. 470 m Entfernung zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Planung zu diesem FFH-Gebiet wurde eine mögliche Beeinträchtigung des Vorhabens auf die Schutzzwecke überprüft. Diese Studie kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen sind. Die FFH-Vorprüfung findet sich in der Anlage zum Landschaftsplan.

5.3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Denkmäler gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgebiet (neolithischen Kultur bis in die Eisenzeit). Nach bisherigen Erkenntnissen ist daher mit archäologischen Zeugnissen in größerem Ausmaß zu rechnen.

Daher ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Art und Umfang sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Infolgedessen können auch für den Geltungsbereich Funde nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz der Genehmigung. Um das Ausmaß der oben genannten Kulturdenkmäler besser zu bestimmen, ist zunächst eine

geophysikalische Prospektion durchzuführen, die ggf. durch weitere Prospektionen ergänzt wird. Danach kann entschieden werden, welche weiteren denkmalpflegerischen Maßnahmen notwendig sind. Ggf. ist das Plangebiet vor jeglichen Erdeingriffen großflächig durch Ausgrabungen archäologisch zu untersuchen. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Planbetreiber zu tragen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Schöneck, bestehend aus den Ortsteilen Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden liegt an der westlichen Grenze des Main-Kinzig-Kreises.

Schöneck wird nach den Vorgaben des Regionalplanes strukturräumlich dem Verdichtungsraum zugeordnet. Der Verdichtungsraum (als Zentralbereich des Ordnungsraums) soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von nationaler und europäischer Bedeutung weiterhin erfüllen. Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen erhalten bleiben und Belastungen mindern.

Schöneck befindet sich ca. 20 km von dem Oberzentrum Frankfurt, ca. 8 km von dem Oberzentrum Hanau und Mittelzentrum Bad Vilbel entfernt.

Die Gemeinde Schöneck liegt an der Regionalachse und überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Vilbel – Nidderau.

In den Regionalachsen sollen der Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie deren Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz auch Regionsgrenzen überschreitend gewährleistet werden. Die dazu notwendige Verkehrsinfrastruktur und das verkehrliche Leistungsangebot entlang der Achse sollen erhalten, ausgebaut oder geschaffen werden.

In der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse soll die verkehrliche Vernetzung zwischen den Oberzentren und ihrem Umland gewährleistet werden. Durch die B521, die L3008 und die L3009 ist Schöneck an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Planfläche selbst liegt am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten, südlich der L 3009. Die verkehrliche Erschließung dieses Areals erfolgt über die

angrenzende L 3009. Das Plangebiet fällt leicht von Nordwest (180 m ü. NN) nach Südost (171 m ü NN) um ca. 9 m.

6.2 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Hessens gehört der Planbereich zur:

Haupteinheit: 23 Rhein-Main-Tiefland

Untereinheit: 234 Wetterau

Teileinheit: 234.4 Bergener Rücken

6.3 Flächennutzung

Der Planungsraum in den Teilplänen A-E wird fast flächendeckend landwirtschaftlich als Acker genutzt, eine kleine Teilfläche im mittleren Bereich von Teilplan A ist eine Gehölzfläche. Die Parzelle des Teilplan E ist als Weidefläche genutzt.

6.4 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

6.5 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen ~~nicht vor~~. seit Ausbau der im Westen an das Plangebiet grenzenden Landesstraße vor. Dort befanden sich ehemalige Flak-Stellungen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die dargestellte Fläche im Westen des Plangebietes systematisch abgesucht werden muss.

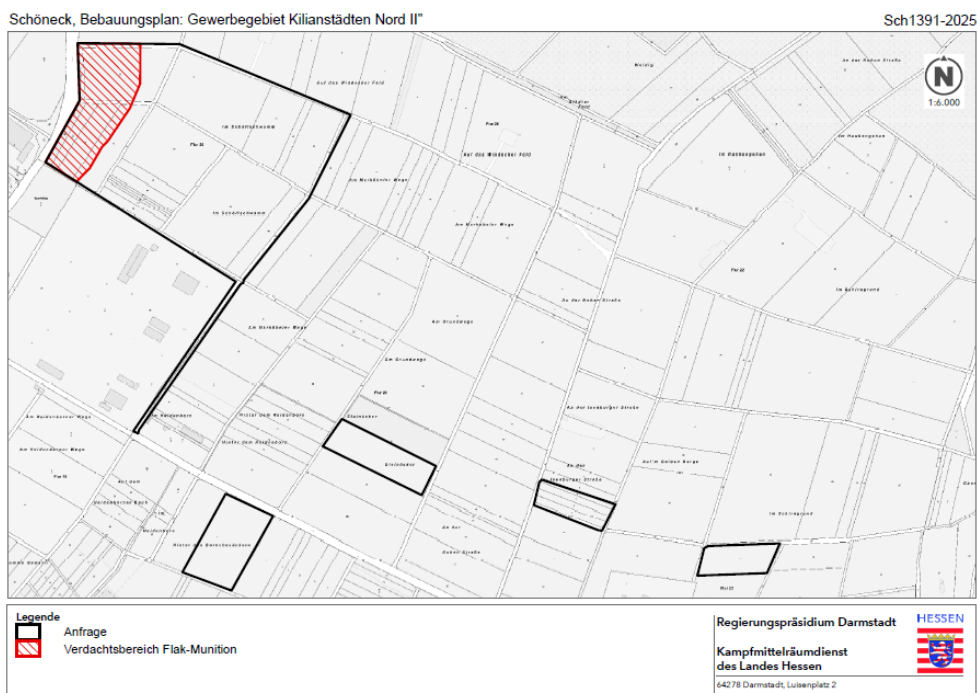


Abb.: Darstellung aus der Stellungnahme des KMR vom 11.11.2025

6.6 Boden

Nach der Karte des Bodenvierer Hessen liegt im Planungsraum des Teilplans A folgender Bestand vor (vgl. auch Anlage 7 des LPs):

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Löß vor. Die dominierende Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde-Pseudogleyen und Parabraunerden, vergleyt. Die Bodenqualitäten sind für die landwirtschaftliche Nutzung ist als mittel (im Westen) bis sehr gut (Ostrand) einzustufen.

Bodenart

Die Bodenart ist vorwiegend Lehm (Klasse 6).

Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist im westlichen Plangebiet überwiegend hoch (Klasse 4) und kleinflächig sehr hoch (Klasse 5).

Ackerzahlen

Die Ackerzahl liegt im Planbereich kleinflächig zwischen 70 und 75, hauptsächlich finden sich jedoch Bewertungen zwischen 80 und 85 mit eingestreuten Flächen die in kleineren Bereichen bis zu 90 Punkte in der Bewertung aufweisen.

Feldkapazität

Die Feldkapazität der Böden ist überwiegend hoch (Klasse 4).

Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen ist ebenfalls sehr hoch.

Standorttypisierung

Es liegen Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt vor.

Bodenfunktionsbewertung

Für eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in der Planung werden folgende einzelne Bodenfunktionen für die Fläche dargestellt. Die Bewertung erfolgt in fünf Stufen von sehr gering bis sehr hoch (1 bis 5).

- „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- „Lebensraum für Pflanzen“, Kriterium Ertragspotenzial
- „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“, Kriterium Wasserspeicherfähigkeit (Feldkapazität FK)

- „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Aus diesen Kriterien und ihrer Bewertung wird der Funktionserfüllungsgrad für den Boden abgeleitet.

Das Plangebiet (Teilplan A) ist ca. 10,5 ha groß. Innerhalb dieses Gebiets liegt für den gesamten Bereich eine Bodenbewertung vor. Bestehende Wege sind davon ausgenommen.



Bodenfunktionsbewertung, Teilplan A, Quelle: Bodenviewer Hessen mit eig. Eintragung

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt (Funktionserfüllungsgrad) weisen die Böden im Plangebiet vorherrschend eine sehr hohe Stufe (Stufe 5) und in einer kleinen Fläche im zentralen Osten eine hohe Stufe (Stufe 4) auf. Somit handelt es sich um besonders hochwertige Böden.

Vorbelastung und Bewertung

Diese vorgenannten Böden wurden anthropogen durch intensive Landwirtschaft genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Sinne des Bodenschutzes nicht als Vorbelastung angesehen. Dennoch stellt die permanente Bodenbearbeitung eine Störung des natürlichen Bodenaufbaus dar.

Über weitere Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Errichtung von Gewerbeflächen stellt eine Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar. Bei der Realisierung der Planung werden vor allem der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung.

Die Berechnung des bodenbezogenen Ausgleichsbedarf wurde in einem gesonderten „Fachbeitrag Schutzgut Boden“ durchgeführt (vgl. Anlage des Landschaftsplans).

6.7 Windenergieanlagen, Schall- und Schattenwurfgutachten

Das Büro Ramboll erstellte im April 2021 Gutachten (vgl. Anlage 1+2) über die zu erwartenden Auswirkungen der benachbarten Windenergieanlagen bezüglich Schallschutz und Schattenwurf. Hier wird darauf hingewiesen, dass Wohnungen und schutzbedürftige Räume in den im Gutachten gekennzeichneten Bereichen A, C, D, E, F, J, K, L, Q, R, W, und X nur mit schattenwurfbegrenzenden Maßnahmen zulässig sind. Dies wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

6.8 Windenergieanlagen, Eiswurfgutachten

Das Büro Dr. Hahm erstellte im April 2021 ein Gutachten über die zu erwartenden Auswirkungen der benachbarten Windenergieanlagen bezüglich Eiswurf. Die Erkenntnisse hieraus wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.9 Verkehrsgutachten

Das Büro Dehmer und Brückner erstellte im November 2021 und eine Ergänzung im August 2024 eine Verkehrstechnische Untersuchung über die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen.

Es wurde folgendes Fazit gezogen:

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 3009/GE „Kilianstädten Nord II“ ist durch die bauliche Ausgestaltung sowohl als Kreisverkehr, als auch als nichtsignalisierte Kreuzung, den künftigen Anforderungen gewachsen. Für den Kreisverkehr ergibt sich in allen Zufahrten eine Qualitätsstufe für den Verkehrsablauf von A. Im Gegensatz dazu kann der Ausbau zur nicht signalisierten Kreuzung in der Minimalvariante (separate Linksabbiegespuren in den Hauptrichtungen der L 3009 und gemeinsame Fahrspur für den Geradeausfahrer und Rechtsabbieger) den Anforderungen für einen Neubau bestehen. Hier kann der Ausbau für die Linksabbiegefahrbahnen auf der Basis der minimal zulässigen

Entwurfsparameter erfolgen. Für die Einschätzung der Leistungsfähigkeit ergibt sich eine Qualitätsstufe für den Verkehrsablauf von B.

6.10 Hydrogeologisches Gutachten

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) i.V.m. §4 (1) TÖB) wurde seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises darauf hingewiesen, dass bereits in dieser frühen Planungsphase Bedenken bestehen (Schreiben MKK vom 02.06.2021).

Wesentlicher Grund der Besorgnis seitens des MKK Kreisausschusses war die Vergrößerung der versiegelten Flächen im Teilplan A von seinerzeit geplanten rd. 47.253 m² auf insgesamt rd. 126.517 m² und einer damit vermeintlich einhergehenden erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Um auf diese Bedenken zu reagieren, verfasste das Büro GWW GRUNDWASSER +WASSERVERSORGUNG GmbH im Januar 2022 eine Stellungnahme zu den erwartenden hydrogeologischen Auswirkungen.

Es erfolgte folgende Bewertung der Maßnahme aus hydrogeologischer Sicht:

Das Planungsvorhaben befindet sich in der festgesetzten Trinkwasserschutzzone III Brunnen Hellerborn und Im Wald der MKK (WSG-ID 435-107) Diese Zone stellt definitionsgemäß das Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen des Gewinnungsgebiets dar. Die Größe des Einzugsgebiets wurde mit 3.500.000 m² (3,5 km²) ermittelt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans geplante zusätzliche Flächenversiegelung von weiteren 47.253 m² auf insgesamt 126.900 m² wird aus hydrogeologischer Sicht als nicht kritisch eingeschätzt und auch nicht als „erhebliche zusätzliche Flächenversiegelung“ bewertet, wie dies im Schreiben des Main-Kinzig-Kreises vom 02.06.2021 beschrieben wird.

Die zusätzliche Flächenversiegelung in Höhe von 47.253 m² entspricht einer prozentualen Verringerung der potenziellen Einzugsgebietsfläche von lediglich 1,4 % (!), der gesamte Flächenanteil der Versiegelung des Einzugsgebiets beträgt bei 126.900 m² nur 3,6 %. Diese prozentuale Betrachtung belegt, dass hier in keinem Fall von einer erheblichen zusätzlichen Flächenversiegelung auszugehen ist.

Im Gutachten zur Einzugsgebietsabgrenzung des Gewinnungsgebiets Hellerborn und Im Wald sind lt. HLfB Sicherheiten in die Schutzzonenbemessung eingeflossen. Dies wird deutlich, wenn man die Fläche der Schutzzone III mit rd. 3.500.000 m² mit einer konservativ angesetzten (geringen) Grundwasserneubildung von 3,5 l/s · km² (untere Grenze für den Untergrund der im HLfB

angegebenen Bandbreite von $3,5 - 4,4 \text{ l/s} \cdot \text{km}^2$) beaufschlägt, so erhält man ein totales Grundwasserdargebot von $386.316 \text{ m}^3/\text{a}$. Die bewilligten Wasserrechte in Höhe von $250.000 \text{ m}^3/\text{a}$ betragen $64,7 \%$ des totalen Dargebots.

Die Reduktion des totalen Grundwasserdargebots im Einzugsgebiet durch die zusätzliche Flächenversiegelung von 47.253 m^2 beträgt $5.408 \text{ m}^3/\text{a}$, die gesamte Flächenversiegelung in Höhe von 126.900 m^2 würde zu einer Reduktion des totalen Dargebots von $13.907 \text{ m}^3/\text{a}$ führen, was ebenfalls zu keiner nennenswerten Erhöhung der Ausschöpfung der Wasserechte bezogen auf das reduzierte totale Dargebot führt.

Die Verringerung der Grundwasserdargebots bzw. der Grundwasserneubildung durch das Planungsvorhaben in der Wasserschutzzone III fällt mit den o.g. Wassermengen von rd. $5,4 \text{ Tm}^3/\text{a}$ bzw. rd. $14 \text{ Tm}^3/\text{a}$ deutlich bilanziell geringer aus als bspw. das eingeräumte und derzeit nicht genutzte Wasserrecht oder die tatsächlichen früheren Nutzungen des Brunnens Im Wald.

Auch vor diesem Hintergrund kann das Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht als nicht kritisch bewertet werden. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Auswirkungen der Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildung bzw. das Grundwasserdargebot ist eine Bewertung der Verhältnisse der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die spätere Nutzung der Brunnen entbehrlich.

Die Im Bebauungsplan erwähnte Regenrückhaltung in Zisternen und einem Becken sind aus fachtechnischer Sicht zwar wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

7 Planung

7.1 Planungsvorgaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Regelung für ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO geschaffen werden.

Es sollen Regelungen zur max. Ausnutzung des Grundstücks, der Regenwasserbewirtschaftung, Straßenbaumbepflanzungen, Gebäudebegrünung und Gehölzeingrünungen etc. festgesetzt werden

Die abweichende Bauweise soll Gebäude bis zu einer Länge von 220 m ermöglichen.

Die gewerbliche Nutzung hat sich an den durch die benachbarten Windenergieanlagen ausgehende Rahmenbedingungen auszurichten.

Die gewerbliche Nutzung hat sich an die von den innerörtlichen Einzelhandelsnutzung ausgehenden Rahmenbedingungen auszurichten.

Zudem wird eine neue Straßenverbindung vom bereits geplanten Kreisverkehr im Nordwesten nach Südwesten geplant um die Möglichkeit zu bieten, die störende Straßenverbindung innerhalb des Bebauungsplans „Windecker Hohle“ für die Öffentlichkeit schließen zu können. Hierdurch erfolgt auch eine neue Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Hohe Straße (vgl. Plandarstellung im Bebauungsplan).

Im Süden soll nunmehr auf dem Gelände des Autokontors ein Regenwasserrückhaltebecken geplant werden. Diese Fläche wird jedoch nicht Inhalt des Bauleitplans.

Im Norden soll nunmehr eine ca. 3,1 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B entstehen. In den Teilplänen C, D, E und F weitere ca. 3,4 ha zur Verfügung gestellt werden. Hier sollen Maßnahmen zur Förderung des Feldhamsters und der teilweise für die Feldlerche entstehen.

7.2 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die im Norden anschließende Straßentrasse L 3009 erschlossen.

Eine innergewerbliche Anbindung nach Süden zur Straße Gelber Berg wird mit aufgenommen. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebietes „Auf der Windecker Hohle“ nur noch für den internen Betriebsverkehr zu nutzen. Die öffentliche Verkehrsführung führt immer wieder zu Konflikten zwischen Fußgänger, Radfahrer und öffentlichem Verkehr zum Gewerbegebiet „Gelber Berg“.

Innere Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet soll über eine Achse am Südwestrand mit einer Breite von 10,00 m erschlossen werden.

7.3 Fuß- und Radverkehr

Die Rad- und Fußwegeverbindung von Kilianstädten, am Nordrand des Gewerbegebietes „Kilianstädten Nord“ zur „Hohen Straße“ hin soll am Südrand des Gewerbegebietes neu geführt werden.

Zudem soll die unsichere Verkehrsführung für Radfahrer und Fußgänger durch das Gewerbegebiet „Windecker Hohle“ neu geführt werden.

7.4 ÖPNV

Es ist geplant eine Bushaltestelle im Bereich des Eingangs Autokontor oder direkt im Eingangsbereich dieses Gewerbegebietes einzurichten.

7.5 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- Rechenzentren sind zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen), Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke) und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich betriebsakzessorische Verkaufsflächen, die dem im Gewerbebetrieb hergestellten, verarbeiteten oder gehandhabten Sortiment dienen. Die Verkaufsfläche darf 10 % der Nettogrundfläche des jeweiligen Betriebs, maximal jedoch 150 m², nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.
- Windkraftanlagen (WKA) sind nicht zulässig.
- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Büro-, Praxis-, Arbeits- und Schulungsräume) sind in den im Schattenwurfgutachten ausgewiesenen Bereichen A, C, D, E, F, J, K, L, Q, R, W und X nur zulässig, wenn beispielweise durch bauliche Verschattungsmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt ist, dass die astronomisch mögliche Beschattungsdauer 30 h/a sowie die tatsächliche Beschattungsdauer 8 h/a und 30 min/d nicht überschreiten.

Begründung

Es ist Ziel ein Gewerbegebiet mit der teilweisen Ausrichtung auf ein Rechenzentrum zu regeln.

Die Begrenzung betriebsakzessorischer Verkaufsflächen dient der Stärkung der Zentrenstruktur und vermeidet raumordnerische Zielkonflikte. Sie stützt sich auf § 1 Abs. 5, 9 BauNVO.

Aufgrund der Nähe zu den Windenergieanlagen werden Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen, dies gilt auch für kirchlichen, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Konkretisierung bei weiteren schutzbedürftigen Räumen stellt sicher, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden (vgl. Schattenwurfprognose Ramboll 2021).

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in ihrer Lage und höhenmäßigen Ausdehnung an den Bedarf und die Topografie angepasst.

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß Planeintrag in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge bis zu 220 m zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde möchte dem anzusiedelnden Gewerbe eine der Nutzung entsprechenden Bebaubarkeit gewährleisten.

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 25 m incl. technischer Anlagen begrenzt.

Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage, einschließlich der betrieblich bzw. technisch notwendigen Dachaufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen, Lärm- oder Sichtschutzanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.)

Ausnahme:

Schornsteine dürfen die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe nur insoweit überschreiten, wie dies zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, einschließlich der hierzu erlassenen normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften und anerkannten technischen Regeln, zwingend erforderlich ist; die Erforderlichkeit ist durch ein fachtechnisches Gutachten nachzuweisen. Maßgeblich für die Höhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem im Bebauungsplan bestimmten unteren Bezugspunkt und der Schornsteinmündung. Darüberhinausgehende Überschreitungen sind unzulässig.

Bezugspunkt

Festgelegte Bezugshöhe für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Kreisverkehr der L 3009).

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in seiner Höhenausdehnung an die Topografie angepasst und klar geregelt. Die Festsetzung trägt den nutzungstypischen Baukörpern Rechnung und begrenzt Fernwirkungen.

Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation, Elektroleitungen bis einschließlich 110 KV-Leitungen etc.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung von Leitungen fördert erheblich das Landschaftsbild.

Photovoltaik

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Als „nutzbare Dachfläche“ im o. g. Sinne gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln.

Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (so insbesondere Ostnordost bis Westnordwest);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume);
- von anderen zulässigen Dachnutzungen (wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Be- oder Entlüftungsanlagen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Dabei soll die Anordnung solcher Dachnutzungen möglichst so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Begründung

Photovoltaikanlagen dienen der CO²-sparenden Energieproduktion und fördern das Kleinklima.

Pflanzgebot und -erhaltung

§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB

Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

In dem Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind mind. 50 % der Fläche als Gehölzfläche anzulegen.

In den gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung je 1 m² 1 Strauch gemäß Artenliste zu pflanzen.

Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind mind. 16 Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Begründung

Die Festsetzung dient neben der Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, des Artenschutzes sowie der positiven Beeinflussung des Kleinklimas.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
*Winterlinde	Tilia cordata
*Stieleiche	Quercus robur
*Spitzahorn	Acer platanoides

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

* als Straßenbäume geeignet

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

Apfel	Birne
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue	
Ditzels Rosenapfel	Zwetsche
Schafsnase	Nancy Reneklode

Kaiser Wilhelm

Hauszwetsche

Bismarkapfel

Schöner aus Boskoop

Gewürzluke

Kirsche

Telckners Schwarze

Königskirsche, Typ Querfurt

Schneiders späte Knorpelkirsche

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünung:

Selbstklimmer

Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

"Veitschii"

*Efeu Hedera helix

*immergrün

Mit Kletterhilfe

*Geißblatt

Gemeine Waldrebe

Knöterich

Hopfen

*Spindelstrauch

Lonicera per-
iclymenum und *L.
henryi

Clematis vitalba

Polygonum aubertii

Hulmus lupulus

Euonymus fortunei

Begründung

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der Entwicklung der einheimischen Flora und Fauna.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Teilplan A

Ökologische Baubegleitung

Es ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung für die Beaufsichtigung der Bauarbeiten hinsichtlich des Umgangs mit planungsrelevanten Tierarten und der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen einzusetzen.

Insbesondere hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Feldhamstern ist diese Aufgabe entsprechend den Vorgaben im Fachbeitrag Feldhamster auch schon im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführen (Kartierung, Vergrämung, ggf. Umsiedlung von Feldhamstern).

Begründung

Die fachliche Begleitung soll das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme verhindern, sowie mögliche Hinweise auf Konflikte während der Bauarbeiten frühzeitig erkennen und mit der zuständigen Behörde Abstimmungen treffen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden während der Bauarbeiten sowie der Beachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine Bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Begründung

Die fachliche Begleitung soll die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes auf der Baustelle sicherstellen und gewährleisten, dass der wertvolle Oberboden unbeschadet einer Wiederverwendung zugeführt werden kann.

Gehölzrodung

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar eines Jahres gerodet werden.

Begründung

Diese Festsetzung soll das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme verhindern.

Bauzeitenregelung

Der Beginn der Bauarbeiten muss rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. rechtzeitig vor der Rückkehr der Vögel aus ihren Winterquartieren erfolgen (vor dem 1.3.), sodass bei deren Ankunft im Brutgebiet bereits Baustellenbetriebsamkeit herrscht oder die Fläche als Brutstätte unattraktiv ist.

Bei Baubeginn zwischen dem 1.3 und dem 1.10. ist eine vorherige Untersuchung auf eventuelle Konflikte/ Betroffenheit durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen und die Arbeiten freizugeben. Ggf. sind zwischen Beginn der Brutsaison und Baustart Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.

Nachtbaustellen sind in den Monaten Juni und Juli nicht zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung soll das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme verhindern.

Teilplan B, C, D, E und F

Es ist eine hamstergerechte landwirtschaftliche Nutzung mit kleinteiliger Parzellierung und an die Art angepasster Fruchtfolge und Bewirtschaftungsweise durchzuführen (vgl. Landschaftsplan).

CEF-Maßnahmen Feldhamster

In den Teilplänen B bis F ist durch die angepasste kleinteilige Bewirtschaftung mit optimierter Fruchtfolge Hamsterlebensraum zu schaffen. Zur Detailplanung sind Maßnahmen- und Ausführungspläne zu erstellen. (vgl. Landschaftsplan)

~~In den Teilplänen C, D und F sind diese Maßnahmen vorlaufend herzustellen, so dass sie im eventuell eintretenden Einwanderungsfall des Feldhamsters in das Baugebiet als CEF-Maßnahmen wirksam sind.~~

CEF-Maßnahme Feldlerche

Im Teilplan E sind zur Habitatoptimierung für zwei Feldlerchenbrutreviere niedrige und lückige Blühstreifen und Brachen anzulegen und dauerhaft zu pflegen sowie Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand anzulegen. Verzicht auf Mahd / Ernte der Streifen innerhalb der Brutzeit (April bis August). Die Maßnahme wird vorlaufen zur Erschließung des Baugebietes hergestellt.

Begründung

Diese Festsetzung soll das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme verhindern. Die Maßnahmen dienen als vorgezogener Ausgleich für Feldhamster und Feldlerche.

Monitoring

Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen (Teilplan B bis F) werden von einem Fachbüro begleitet.

~~Sollten bis zur vollständigen Erschließung Feldhamster in das Plangebiet (Baugebiet) einwandern, werden zudem Erfolgskontrollen der Ausgleichsflächen hinsichtlich der Hamsterbaudichte erforderlich.~~

Es werden jährliche maßnahmenbezogene Umsetzungskontrollen und ein Hamsterbau-Monitoring (Lebensstätteneignung der Ausgleichsmaßnahmen, qualitativ) in Absprache mit der UNB MKK durchgeführt.

Begründung

Diese Festsetzung soll den Nachweis erbringen, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme verhindert werden.

Flächen zum Ausgleich/extern

§ 9 (1a) BauGB

Das verbleibende Biotopwertdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert (vgl. Landschaftsplan).

Begründung

Hierdurch erfolgt eine Vollkompensation des Eingriffs.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

Dachgestaltung

Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0-30° zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Ortsgestaltung und der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll für die potenzielle Ansiedlung eines Betriebes aus der IT-Branche ein ausreichender Objektschutz möglich sein.

Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.

- Grellfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte, reinweiße sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- Die genannten Vorgaben für Fassaden und Außenwände sind auch in den Abschnitten einzuhalten, in denen eine Begrünung dieser Fassaden angelegt wird.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Ortsgestaltung und der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.

Blendfreiheit Photovoltaik

Auf Dach- und Fassadenflächen zulässige Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind blendarm auszuführen (Antireflexionsgrad $\leq 10\%$; keine hochglänzenden Oberflächen). Anlagen sind flächenbündig bzw. parallel zur Dachfläche anzuordnen; dachrandüberschreitende Aufständereien sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Immissionsschutz (Vermeidung von Blendwirkungen) und der gestalterischen Einfügung.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Pylon) ist auf die angrenzenden, tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz des fließenden Verkehrs und des Landschaftsbildes.

Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit technisch zulässig, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen von der Begrünung sind lediglich für technisch- oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten (wie z. B. Fenster- und Lichtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen), Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für nicht begrünbare technische Anlagen zulässig.

Begründung

Gründächer fördern das Kleinklima, den Wasserhaushalt, entlasten die Kläranlage und fördern die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Fassadenbegrünung

Außenwandfassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 20% zu begrünen, sofern keine funktionalen oder betriebstechnischen Gründe oder Sicherheitsanforderungen entgegenstehen. Wandgebundene Begrünungssysteme sind zulässig.

Begründung

Fassadenbegrünung wirkt ausgleichend auf negative Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Sie trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei und fördert die einheimische Tierwelt.

Wasserrückhaltung-Regenwasserbewirtschaftung/ Wasserrecht

~~Das anfallende Niederschlagswasser ist in eine Rückhalteeinrichtung zu leiten und Die Versickerung von Niederschlagswasser von Betriebs-, Verkehrs- und Parkflächen ist im WSG Zone III unzulässig. Niederschlagswasser ist über eine gedrosselte Ableitung in das außerhalb des Geltungsbereichs geplante Regenrückhaltebecken mit vorgelagerter Behandlung (z. B. Sedimentation/Filter) zu~~

~~führen. Der Überlauf darf nur verzögert mit max. 20 l/s*ha dem Kanalsystem zugeleitet werden.~~

Begründung

Dies entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen im WSG Zone III; vgl. Fachbeitrag Wasserwirtschaft (08/2024).

Die Wasserrückhaltung dient außerdem dem sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Klimaschutz.

Abwärme

~~Die anfallende Abwärme eines Rechenzentrums ist aufzuarbeiten und als Warmwasser für ein Wärmenetz der Gemeinde Schöneck zur Verfügung zu stellen.~~

Begründung

~~Die Nutzung der Abwärme dient dem sparsamen Umgang mit Energie und dem Klimaschutz.~~

Licht

~~Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material bestehen. Diese sollten baugestalterisch in die Dachfläche eingefügt werden. Weitere~~ Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) sollte deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 geprüft werden.

Hierbei sind auch die Reflexionen der benachbarten Windkraftanlagen zu beachten. Schützenswerte Daueraufenthaltsräume sind entsprechend auszurichten.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung muss energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert und betrieben werden. Es sind nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sollten durch geeignete

Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, vermieden werden.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sollten nur voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen sollte verzichtet werden.

Außenleuchten sollten nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) sollte nicht verwendet werden. Ebenso sollte kein bewegtes Licht verwendet werden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Begründung

Die Regelungen zum Thema Licht dient dem sparsamen Umgang mit Energie und dem Insektenschutz.

HINWEISE:

Kampfmittel

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes einzuholen und Untersuchungen vorzunehmen. Es besteht Kampfmittelverdacht im westlichen Planbereich entlang der L 3009.

Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Denkmäler gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgebiet (neolithischen Kultur bis in die Eisenzeit). Daher ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Art und Umfang sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Infolgedessen können auch für den Geltungsbereich Funde nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz der Genehmigung. Um das Ausmaß der oben genannten Kulturdenkmäler besser zu bestimmen, ist zunächst eine geophysikalische Prospektion durchzuführen, die ggf. durch weitere Prospektionen ergänzt wird. Danach kann entschieden werden, welche weiteren denkmalpflegerischen Maßnahmen notwendig sind. Ggf. ist das Plangebiet vor jeglichen Erdeingriffen großflächig durch Ausgrabungen archäologisch zu untersuchen. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Planbetreiber zu tragen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben.

Vorsorgender Bodenschutz

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

Ober- und Unterboden ist vor Vermischung zu schützen und getrennt auf fachgerechten Bodenmieten zwischenzulagern oder abzutransportieren.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden, oder auf Flächen, die zur zukünftigen Bebauung vorgesehen sind.

Bei Bodenarbeiten sind die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen durch Befahrenen zu vermeiden.

Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck wird hingewiesen.

Landwirtschaft

Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Bauverbotszone

Gemäß §23 HStrG sind innerhalb der Bauverbotszone der L 3009 keine Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke des Main-Kinzig-Kreises, Brunnen Hellerborn und Im Wald“. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

8 Eingriff und Ausgleich

Naturschutzrecht

Gemäß § 13 BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 01.03.2010) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatschG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Sinne des § 15 Abs. (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Kommune daher gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

Obwohl in der Abwägung keine Verpflichtung zur Vollkompensation besteht, hat sich der Gemeinde Schöneck im Hinblick auf die zu erwartende Versiegelung, die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tierwelt und die übrigen Umweltauswirkungen für eine vollständige Kompensation entschieden. Bei der Bewertung hat sie sich zur Orientierung, neben der verbalargumentative Methode, für die Anwendung der mathematischen Hessischen Kompensationsverordnung entschieden. Rein mathematische Verfahren können die Eingriffsbewertung jedoch nur unzureichend darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Schematisierung nicht die am besten geeignete Methode, um die Besonderheiten des jeweiligen Standorts zu berücksichtigen. Die zusätzlich verbalargumentative Bewertung gibt nach dem Verständnis der Gemeinde Schöneck den aktuellen Wissensstand wieder. Der Gemeinde Schöneck ist bewusst, dass andere Bewertungsmethoden zu anderen Ergebnissen kommen können. Angesichts der Zielsetzung der Gemeinde hätten andere Vorgehensweisen aber nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis geführt.

Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans verbleiben Defizite, die ausgeglichen werden müssen. Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes Teilplan A auf mehreren Teilflächen (Teilplan B bis E) geregelt. Das Restdefizit wird über den Erwerb von Ökopunkten beglichen.

Die geplanten Maßnahmen werden u.a. neben dem Arten- und Biotopschutz auch dem Bodenschutz und dem Landschaftsbild dienen.

Bodenschutzrecht

Bundesbodenschutzgesetz

Eine wesentliche rechtliche Grundlage ist § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) weist Böden als schützenswert aus. Enthalten sind u.a. Vorgaben, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen, d.h. Schadstoffeinträge, Verdichtung oder Erosion abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Ergänzende Regelungen enthalten die Altlasten- und Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere:

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

BauGB

Die Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch (§ 1 BauGB) verweist auf die Pflicht zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource „Grund und Boden“. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 1 BNatSchG (3) sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Im § 15 BNatSchG (3) ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

8.1 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet hat in **Teilplan A** eine Größe von 105.032 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

versiegelte Fläche	2.764 m ²
Grasweg	7.447 m ²
Ackerland	92.425 m ²
Wiese, intensiv	169 m ²
Gehölzfläche	2.227 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Gewerbegebiet (GE): 98.004 m², davon:

- * 90 % überbaubare Fläche 88.204 m²
- * 10 % Grünfläche im GE 9.800 m²

Verkehrsfläche 7.029 m²

Das Plangebiet hat in **Teilplan B** eine Größe von 30.827 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Versiegelte Wegfläche 556 m²

Grasweg 371 m²

Ackerland 29.900 m²

Innerhalb des Bebauungsplans B ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Versiegelte Wegfläche 556 m²

Grasweg 371 m²

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 29.900 m²

Das Plangebiet hat in **Teilplan C** eine Größe von 6.855 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland 6.855 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 6.855 m²

Das Plangebiet hat in **Teilplan D** eine Größe von 4.686 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland 4.686 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 4.686 m²

Das Plangebiet hat in **Teilplan E** eine Größe von 11.330 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Grünland, Weide 11.330 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Artenschutzmaßnahmen (Feldhamster) 11.330 m²

Das Plangebiet hat in **Teilplan F** eine Größe von 11.117 m²
Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:
 Ackerland 11.177 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:
 Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 11.177 m²

Folgende Böden sind als Voreingriff zu betrachten:

Die anstehenden Böden im Plangebiet werden größtenteils mit einer sehr hohen Stufe (Stufe 5) für den Funktionserfüllungsgrad bewertet. In einem kleineren Teilbereich finden sich mit einer etwas geringeren Stufe (Stufe 4) bewertete Böden. Es handelt sich um Böden, die sich hervorragend für die landwirtschaftliche Nutzung eignen und durch Ihre Beschaffenheit zum potenziellen Feldhamsterverbreitungsgebiet gehören.

Der Nacheingriff in den Boden wird flächenmäßig wie folgt aussehen:

Im Teilplan A wird durch die Planung eine maximale Neuversiegelung von ca. 9,3 ha Fläche ermöglicht. Damit verbunden ist ein Totalverlust der Funktionserfüllung bezüglich des Bodens und ein Teilverlust für die Funktionserfüllung für den Wasserhaushalt.

Insgesamt werden ca. 1,0 ha als Grünfläche gestaltet. Hier erfolgt ein Teilverlust der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Umlagerung und Vermischung und bauzeitliche Beeinträchtigung.

Eine separate Eingriffsbewertung zur Herleitung der funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden wurde erstellt. Dieses Fachgutachten wurde gemäß Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ (HLNUG) erstellt. (siehe Anlage zum Landschaftsplan)

8.2 Eingriffsvermeidung

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Schutzzeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Darüber hinaus werden spezielle Bauzeitenregelungen getroffen, die Artenschutzrechtliche Verbote vermeiden helfen. Insbesondere für die Beeinträchtigung von Feldhamstern sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu zählen

Gehölzrodung

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes sind die Rodungszeiten des Naturschutzgesetzes einzuhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1.Oktober bis 29. Februar eines Jahres gerodet werden.

Bauzeitenregelung

Die Bau-/Erschließungsarbeiten müssen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit in Angriff genommen werden (Zeitraum von der Ökologischen Baubegleitung zu prüfen und freizugeben), damit die Vögel in der Phase der Reviergründung durch die Störungen des Baustellenbetriebs auf Abstand zum Baufeld gehalten werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Vögel ihre Nester an Standorten anlegen, die während der späteren Bauarbeiten massiven Störungen unterliegen, so dass es zur Aufgabe des Neststandorts und der Gelege kommt.

Nachbaustellen sind in den Monaten Juni und Juli nicht zulässig. So werden die nachtaktiven Feldhamster nicht durch Licht gestört.

Regelmäßige Kontrolle des Plangebiets auf eingewanderte Feldhamster vor Baubeginn für jeden Bauabschnitt

Falls Feldhamster wieder in das Plangebiet einwandern sollten ist davon auszugehen, dass diese sich dann auch ganzjährig dort aufhalten. Somit gibt es keinen geeigneten Zeitraum für eine Baufeldräumung, in dem ein Töten von Einzelindividuen sicher auszuschließen ist. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet regelmäßig auf eingewanderte Feldhamster kontrolliert. Hierzu werden jährliche, flächendeckende Baukartierungen im Frühjahr und ggf. auch im Sommer bis zum Baubeginn durchgeführt. (Vgl. Fachgutachten Ras-kin)

Vergrämung/Vermeidung von Neueinwanderung durch z.B. Schwarzbrache zwischen negativer Kontrolle und Baufeldfreimachung

Die Flächen eines folgenden Bauabschnittes werden als Schwarzbrache für den Feldhamster unattraktiv gemacht. Auf diese Weise wird eine Neubesiedlung nach negativer Kontrolle vermieden.

Ggf. Einfangen und Umsiedeln von Tieren

In der Aktivitätsperiode vor Beginn der jeweiligen Baufeldfreimachung wird eine flächendeckende Feinkartierung von Hamsterbauen durchgeführt.

Werden dabei besetzte Baue nachgewiesen, werden die darin lebenden Tiere gefangen und auf die vorgezogene Ausgleichsfläche umgesiedelt oder alternativ in eine Erhaltungszucht verbracht. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Behörden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung der Umgebung durch Eingrünung mit Gehölzen und geeigneter Beleuchtungstechnik/Abschirmung

In der Betriebsphase wird eine Lichtverschmutzung der Umgebung durch sparsame Beleuchtung, geeignete Lichttechnik und Abschirmung der angrenzenden Feldfluren durch Gehölze vermieden. (siehe auch Festsetzung zu Beleuchtung im B-Plan).

Vorgezogener Ausgleich für 2 Brutpaare der Feldlerche in Teilplan E

Der Ausgleich von zwei Revieren für die Feldlerche kann grundsätzlich in den Ausgleichsflächen C bis F erfolgen. Die an den Feldhamster angepasste Fruchtfolge und Bewirtschaftung ist ebenso geeignet, für Feldlerchen Habitate bereitzustellen. In Teilplan E kann 1,1 ha Ausgleichsfläche für die Feldlerche hergestellt werden. (Vgl. Gutachten Raskin 2022, Kapitel 6.2.5).

Vorgezogener Ausgleich für den Feldhamster in Teilplan B, C, D, E und F

Es werden vorsorglich ~~drei~~ **fünf** Hamster-Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von ~~knapp über 2,3~~ **ca. 6,5** ha in der angrenzenden Ackerflur um den „Gelben Berg“ eingerichtet und als Ausgleichsteilpläne **B bis F** ~~C, D und F~~ im Bebauungsplan festgesetzt.

Somit können Lebensstätten potenziell einwandernder Tiere ausgeglichen werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Vorbereitung und die Durchführung der Erschließungsarbeiten und der Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz werden von einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung begleitet.

Zur Eingriffsvermeidung bezüglich des Bodenschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Vorsorgender Bodenschutz

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden während der Bauarbeiten wird eine Bodenkundliche Baubegleitung festgesetzt.

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

Ober- und Unterboden ist vor Vermischung zu schützen und getrennt auf fachgerechten Bodenmieten zwischenzulagern oder abzutransportieren.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden, oder auf Flächen, die zur zukünftigen Bebauung vorgesehen sind.

Bei Bodenarbeiten sind die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, um schädliche Bodenveränderungen durch Befahrenen zu vermeiden.

8.3 Eingriffsminimierung

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

Maßnahmen für den Bodenhaushalt

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Reduzierung der Erschließungsflächen.
- Hinweis auf fachgerechte Sicherung, Lagerung und Wiederverwertung von kulturfähigem Oberboden.
- Hinweis auf Einrichtung der Lager- und Baustelleneinrichtung auf Flächen mit bereits versiegelten oder verdichteten Böden.
- Festsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung

Maßnahmen für den Wasserhaushalt

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem RRB.
- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Als Maßnahme für einen sparsamen Wasserverbrauch wird das Erstellen von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Maßnahmen für Flora und Fauna

- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.
- Die festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zum Baubeginn sind einzuhalten.
- Durchführung von CEF-Maßnahmen für Feldhamster ~~(als CEF für potenzielle Einwanderungsfälle im Baugebiet)~~
- Durchführung von CEF- Maßnahmen für Feldlerche.
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen.
- Festsetzungen zur Lichtverwendung zum Schutz von nachtaktiven Tieren.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.
- Festsetzung einer Ökologischen Baubegleitung.

Maßnahmen für das Kleinklima

- Gestaltung und Pflege von Grünflächen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für das Landschaftsbild und Erholung

- Durchgrünung und des Gebietes.
- Gestaltungsfestsetzungen für die baulichen Anlagen.
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 193 m ü. NN.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.
- Es erfolgt eine Neugestaltung der Radwegeverbindung.

8.4 Eingriffskomponenten im Einzelnen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff, der im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und bewertet wird.

Eingriff in den Bodenhaushalt

Auf den neuen voll- bzw. teilversiegelten Flächen des neu geplanten allgemeinen Gewerbegebietes (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Verkehrswege) kommt es zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens. Einer landwirtschaftlichen Funktion wird die Fläche auf Dauer entzogen.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust von ertragreichem Ackerboden und dem Verlust der Bodenfunktionen als potenziellen Lebensraum für den Feldhamster.

Die Berechnung des bodenbezogenen Ausgleichsbedarf wurde in einem gesonderten „Fachbeitrag Schutzgut Boden“ durchgeführt (vgl. Anlage des Landschaftsplans).

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Größe der versiegelbaren Flächen auf sehr guten Ackerböden erheblich sein.

Eingriff in den Wasserhaushalt

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Niederschlagsversickerung von Versiegelungsflächen nicht zulässig, daher wird im benachbarten Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eine Regenwasserrückhaltung eingerichtet werden.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. für die Toilettenspülung) wird empfohlen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird aufgrund des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens nur mäßig sein.

Eingriff in das Lokalklima

Die Veränderung des Lokalklimas ist qualitativ und quantitativ nicht exakt zu definieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich Baukörper und versiegelte Flächen generell rascher erwärmen und daher negativ auf das Kleinklima auswirken. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 festgesetzt.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen von Kilianstädten haben, da die Kaltluft nicht zur Belüftung der Ortslage beiträgt und umfangreich weitere Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Eingriff in die Biotopstrukturen

Die vorhandenen Biotopstrukturen (intensiv genutzte Ackerbewirtschaftung) weisen im Bereich der neu geplanten Gewerbegebietsflächen eine geringere Strukturvielfalt auf.

Schutzwürdige Arten werden in Bezug auf den Feldhamster im südöstlichen Randbereich kleinflächig beeinträchtigt. Bruthabitate von zwei Feldlerchenpaaren werden durch die Bebauung entwertet.

Der Eingriff in die Biotopstrukturen wird mäßig sein, da die bisherige Biotopstruktur nur begrenzten Lebensraum für geschützte Arten bereitgestellt hat.

Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Landschaftsbild

Die Gebäude sollen durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien möglichst in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Neubaufläche ist vorwiegend von Osten einsehbar. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die benachbarten Windkraftanlagen und Gewerbeflächen sowie der begrenzten Gebäudehöhe ist nur von einem mäßigen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Gewerbegebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur durch die Wegenutzungen am Nordrand. Dies wird auch in Zukunft durch die Verlagerung des Weges nach Süden möglich sein.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans

Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der genutzten Grundstücke.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen.
- Festsetzung einer Regenwasserrückhaltung mit Bepflanzung.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für das Landschaftsbild

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der genutzten Grundstücke.
- Gestaltungsfestsetzungen.
- Randliche Eingrünungen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für das Kleinklima

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Randliche Eingrünungen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Maßnahmen für Flora und Fauna

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen.
- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.
- Randliche Eingrünungen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächer der Gebäude.
- Festsetzung zu Fassadenbegrünung der Gebäude.

Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans verbleiben somit Defizite, die ausgeglichen werden sollen.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B, C, D, E und F

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha erfolgen Maßnahmen für die Förderung des Feldhamsters (vgl. Landschaftsplan) durch eine für den Feldhamster optimierte landwirtschaftliche Nutzung.

In diesen Flächen sind als CEF-Maßnahme für Feldlerche die Neuschaffung von 2 Bruthabitaten enthalten sowie die Neuschaffung von Feldhamsterlebensraum, um für ~~potenziell einwandernde~~ Tiere den Lebensraumverlust ausgleichen zu können.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schöneck, so dass die Umsetzung und dauerhafte Flächenverfügbarkeit für die Maßnahmen gewährleistet ist.

8.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Landschaftsplan zeigt, dass der Eingriff innerhalb der Geltungsbereiche nicht vollständig kompensiert werden kann und daher externe Ökopunkte angekauft werden (vgl. Anlage zum Landschaftsplan).

Hierin sind auch die zusätzlich erforderlichen Ausgleichspunkte für den Eingriff in das Schutzgut Boden enthalten.

9 Plandaten

Teilplan A

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan A, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 19, Flurstücke 2/4 tw., 2/5 tw., 66,
 Flur 20, Flurstück 13 tw., 25 tw., 27 tw., 28 tw., 29tw, 31/1 tw, 31/2, 32, 33/2 tw., 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 tw., 46, 47, 48, 49, 50

Das Plangebiet hat in **Teilplan A** eine Größe von 105.032 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

versiegelte Fläche	2.764 m ²
Grasweg	7.447 m ²
Ackerland	92.425 m ²
Wiese, intensiv	169 m ²
Gehölzfläche	2.227 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Gewerbegebiet (GE): 98.004 m², davon:

90 % überbaubare Fläche	88.204 m ²
10 % Grünfläche im GE	9.800 m ²
Verkehrsfläche	7.029 m ²

Teilplan B

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan B, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 20, Flurstücke: 13 tw, 25 tw, 26 tw, 27 tw, 28 tw, 29 tw, 31/1 tw.

Das Plangebiet hat in **Teilplan B** eine Größe von 30.827 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Versiegelte Wegfläche	556 m ²
Grasweg	371 m ²
Ackerland	29.900 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans B ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Versiegelte Wegfläche	556 m ²
Grasweg	371 m ²
Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen	29.900 m ²

Teilplan C

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan C, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 23

Flurstück 38

Das Plangebiet hat in Teilplan C eine Größe von 6.855 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland 6.855 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 6.855 m²

Teilplan D

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan D, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 23

Flurstück 7, 8 ,9

Das Plangebiet hat in Teilplan D eine Größe von 4.686 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland 4.686 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 4.686 m²

Teilplan E

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan E, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 26

Flurstück 1 tw.

Das Plangebiet hat in Teilplan E eine Größe von 11.330 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Grünland, Weide 11.330 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Artenschutzmaßnahmen (Feldhamster und Feldlerche)
11.330 m²

Teilplan F

Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilplan F, befinden sich in der Gemarkung Kilianstädten nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Flur 21

Flurstück 31 tw.

Das Plangebiet hat in **Teilplan F** eine Größe von 11.117 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

Ackerland 11.177 m²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Ackerland mit Feldhamstermaßnahmen 11.177 m²

10 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

(Gemäß Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung).

Es wird auf den in Anlage 6 beigefügten „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ hingewiesen.

In vorliegender Ausarbeitung ist vom Büro IGM dargelegt, dass unter Berücksichtigung der Abarbeitung „Wasserrechtliche Belange“ für die Punkte Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, das betroffene Plangebiet erschlossen werden kann.

Im Rahmen der nachlaufenden Planung sind allerdings noch Themen, insbesondere die Veränderung an den Entlastungsanlagen, fachlich zu planen und mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären. Zudem muss im Rahmen der Entwässerungsplanung im öffentlichen Bereich und den privaten Grundstücken die nötige Kompensation des Drosselabflusses behandelt werden.

In der Ausarbeitung wurde zudem dargelegt, dass durch die Versorgung der Kreiswerken Main-Kinzig der tägliche Wasserbedarf gedeckt werden kann. Für den Grundschutz in Höhe von 192 cbm/h für zwei Stunden muss bereits eine separate Löschwasserzisterne mit Druckerhöhung und separatem Leitungsnetz errichtet werden.

Weiterhin wurde dargelegt, dass die Errichtung eines Mischsystems als Entwässerungsform technisch umsetzbar ist.

10.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Die notwendige Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird gem. der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ v. 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 beurteilt.

Die aus dem Trinkwassernetz bereitzustellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) muss mindestens 192 m³/h betragen. Der erforderliche Speicherraum soll für eine Löschzeit von min. 2 Stunden gesichert und aus Hydranten zu entnehmen sein.

Die Hydranten dürfen einen Abstand, von jeder Gebäudemitte ausgesehen und im Straßenverlauf, untereinander von max. 100 m besitzen.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung erfolgt für das Gemeindegebiet Schöneck durch die Kreiswerke des Main-Kinzig-Kreises.

Technische Anlagen

Die geplanten Erweiterungsflächen müssen noch einen Anschluss an die Anlagen des Ortsteils Kilianstädten erhalten.

Die nachgeordnete Tiefbauplanung prüft, ob vorhandene Wasserleitungen verwendet werden können. Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke müssen durch die Bauherren gewährleistet werden.

Lage des Vorhabens im Wasser“ / Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“.

(vgl. Ziffer 6.10, Hydrogeologische Stellungnahme)

Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

Schutz des Grundwassers

Es ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

(vgl. Ziffer 6.10, Hydrogeologische Stellungnahme)

Für eine geplante Nutzung als Rechenzentrum wäre die Lagerung von Diesel im Wasserschutzgebiet durch eine Ausnahme zu genehmigen. Dies wurde vom RP Darmstadt mit Schreiben vom 11.01.2022 in Aussicht gestellt. Eine Ausnahme kann erteilt werden für einen 60 m³ Tank, der von allen Seiten einsehbar,

doppelwandig und lecküberwacht ist und in einem separaten unterirdisch errichteten Raum (Einhausung) gelagert wird.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Wasser- und luftdurchlässige Beläge können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht festgesetzt werden.

Das Wasserdargebotspotential im Wasserschutzgebiet wird laut gutachterlicher Aussage nicht signifikant reduziert (vgl. Ziffer 6.10 und Anlage Hydrogeologische Stellungnahme).

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird auf das in Anlage 6 beigefügte „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ hingewiesen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Es wird grundsätzlich empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist nicht mit einer Barrierewirkung von Bauwerken zu rechnen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Es werden keine Planungen vorgenommen um wassergefährdende Stoffe einzubringen.

10.1.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

Darstellung oberirdischer Gewässer u. Entwässerungsgräben

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

10.1.4 Abwasserbeseitigung

Es wird auf den in Anlage 6 beigefügten „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ hingewiesen.

Kosten und Zeitplan

Im Rahmen der Projektentwicklung wird zeitnah ein Kosten- und Zeitplan erstellt.

10.1.5 Abflussregelung

Es wird auf den in Anlage 6 beigefügten „Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange“ hingewiesen.

Dezentraler Hochwasserschutz

Es sind keine dezentralen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Es wird durch Begrünungsauflagen vermieden Boden zu versiegeln. Entsiegelungsmaßnahmen können im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Keine.

10.1.6 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen. Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise wird verwiesen.

10.2 Stromversorgung

Stromnetzbetreiber im Planbereich ist die EAM-Gelnhausen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz zu sichern, wobei bei der Ansiedlung eines Rechenzentrums von einem erhöhten Strombedarf auszugehen ist.

Für eine erste Ausbaustufe des Gewerbegebietes kann Strom aus dem Umspannwerk in Windecken geliefert werden. Neuverlegungen von Leitungen sind entlang von Infrastruktur wie der Landesstraße (hier wohl in dem ebenfalls neu zu bauenden Radweg) notwendig.

Der Strom für die vollständige Besiedlung des Gewerbegebietes (einschließlich eines energieintensiven IT-Unternehmens) soll nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem in Erweiterung befindlichen Umspannwerk in Karben kommen. Es ist Ziel, diese Leitungen ebenfalls entlang von Straßen und Wegen als Erdkabel zu verlegen.

Aufgrund der Lage der beiden avisierten Umspannwerke für die Stromlieferung ist bei den Zuleitungen von Strom nicht mit einem zusätzlichen Eingriff in (potenzielle) Hamsterlebensräume zu rechnen.

10.3 Gasversorgung

Gemäß Mitteilung vom 27.10.2022 beabsichtigt die Main-Kinzig-Netzdienste GmbH keine Versorgung mit Gas.

11 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB sind in einem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Landschaftsplan des Bebauungsplanes werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlage sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Sondergutachten (siehe Anlage und LP) sowie eigene Erhebungen.

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach ermittelten und bewerteten Belangen darzulegen.

11.1 Einleitung

Der Umweltbericht erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie über die unmittelbar angrenzenden Flächen, insbesondere bezüglich Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Für die Auswirkungen auf die Schutzgegenstände sowie für die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung werden der derzeitige genehmigte Rechtszustand als Bestand mit den durch den Bebauungsplan ermöglichten zukünftigen Vorhaben verglichen.

11.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Planerisches Ziel ist es, ein Gewerbegebiet auf einem vorwiegenden Ackerstandort auszuweisen und eine neue verkehrliche Erschließung zur Entlastung des Gewerbebestandes „Auf der Windecker Hohle“ zu regeln.

11.2.1 Festsetzungen des Plans

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 7.5 verwiesen.

11.2.2 Angaben zum Standort

Die Planfläche selbst liegt am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten, südlich der L 3009. Die verkehrliche Erschließung dieses Areals erfolgt über die angrenzende L 3009. Das Plangebiet fällt von Nordwest (180 m ü. NN) nach Südost (171 m ü NN) um 9 m.

11.2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Das ca. 10,5 ha große Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

11.2.4 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat in **Teilplan A** eine Größe von 105.032 m²

Es sind folgende Flächennutzungen / Biotoptypen vorhanden:

versiegelte Fläche	2.764 m ²
Grasweg	7.447 m ²
Ackerland	92.425 m ²
Wiese, intensiv	169 m ²
Gehölzfläche	2.227 m ²

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Gewerbegebiet (GE): 98.004 m², davon:

90 % überbaubare Fläche	88.204 m ²
10 % Grünfläche im GE	9.800 m ²
Verkehrsfläche	7.029 m ²

11.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB sind für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen diejenigen Vorschriften des BauGB Maßstab, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben. Des Weiteren liegen die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind, den Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen zugrunde.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Als Belange werden die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im § 2 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 1 Abs. 5 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind

vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“.

Der Schutz des Bodens ist über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Schutzziele des Wassers sind über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Die Ziele sind in Kapitel 3.1 des Bebauungsplans dargestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

11.3.1 Vorgaben der Fachpläne und deren Berücksichtigung

11.3.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im RegFNP 2010 ist die Fläche als

- Gewerbliche Baufläche, geplant

dargestellt.

Nur der Nordrand von ca. 2,5 ha enthält die Darstellungen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Hierfür erfolgt eine Änderung des RegFNPs im Parallelverfahren.

11.3.1.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 (1) HeNatG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“.

In ca. 470 m Entfernung zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Planung zu diesem FFH-Gebiet wurde eine mögliche Beeinträchtigung des Vorhabens auf die Schutzzwecke überprüft. Diese Studie kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen sind. Die FFH-Vorprüfung findet sich in der Anlage zum Landschaftsplan.

Hinweis auf Bodendenkmäler liegen vor. In unmittelbarem Umfeld sind archäologische Fundstellen von der neolithischen Kultur bis in die Eisenzeit bekannt. Daher ist vor Baubeginn ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Art und Umfang sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

11.3.2 Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

Den Belangen des Bodenschutzes wird durch die optimale Ausnutzung des Geländes durch dichte Bebauung, Regelung zum vorsorgenden Bodenschutz und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Den Belangen des Wasserschutzes bzw. des Wasserschutzgebietes wird durch örtliche Rückhaltung des Niederschlagswassers und der Beachtung der Schutzgebietsverordnung Rechnung getragen.

Kleinklimatisch werden sich keine merklichen Auswirkungen für Wohngebiete ergeben.

Die Belange der Pflanzen- und Tierwelt können im Bauablauf durch gezielte Vermeidungsmaßnahmen erfolgen, sowie durch Maßnahmen in den Teilplänen B-

F und externen Ökopunktemaßnahmen berücksichtigt werden. Eine Prüfung zur möglichen Betroffenheit eines FFH-Gebiets wurde durchgeführt.

Die Möglichkeit der Tageserholung wird sich gegenüber der ursprünglichen Situation nicht negativ verändern.

Sollten Belange des Denkmalschutzes betroffen werden, werden sie in Abstimmung mit den Denkmalbehörden Rechnung getragen.

11.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.4.1 Bestandsdarstellung mit Darstellung der erheblich beeinflussten Umweltmerkmale

11.4.1.1 Tiere

Es wurde im Jahr 2015, 2019, 2021, 2022 und 2024 faunistische-artenschutzrechtliche Gutachten erstellt. Daraus geht hervor, dass das Untersuchungsgebiet bedingt durch das überwiegende Fehlen von Strukturen und durch die großen intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen arm an Artenvielfalt ist.

In den Gehölzen in Süden des Plangebietes wurden in den Jahren 2015 und 2019 jeweils ein Brutpaar der Goldammer nachgewiesen. Alle beiden gutachterlichen Einschätzungen sehen kein Erfordernis für Maßnahmen bei Verlust des Brutplatzes durch Überbauung. Es wird ein Ausweichen der Art in ausreichend vorhandene Gehölzstrukturen in der Umgebung angenommen. Neue Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Gewerbegebietes können mittelfristig neuen Lebensraum bereitstellen.

In Jahren bestimmter geeigneter landwirtschaftlicher Kulturen ist die Fläche Lebensraum für Offenlandarten der Avifauna (wie Feldlerche) und durch die geeigneten Bodenverhältnisse für den Feldhamster. Da der Feldhamster in Kilianstädten und Umgebung eines der wenigen verbleibenden Vorkommensgebiete dieser Art in Hessen hat (Main-Kinzig-Population), erlangen auch randlich liegende Flächen des Lebensraumes eine besondere Bedeutung und es bedarf einer genauen Betrachtung bei Eingriffen. Hierzu wurde das Fachgutachten für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters mit Maßnahmenplanung zur Vermeidung und zum **vorsorglich** vorgezogenen Ausgleich erarbeitet.

Für die Feldlerchen wird eine Betroffenheit durch das Vorhaben von 2 Brutpaaren erwartet. Es wird ein vorgezogener Ausgleich notwendig. Dieser Ausgleich erfolgt sowohl multifunktional in den Flächen für den Hamster, als auch in Teilplan E.

11.4.1.2 Pflanzen

Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt im beigefügten Landschaftsplan.

Das Plangebiet ist flächendeckend intensiv anthropogen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Floristisch ist der Eingriff aufgrund der Größe mäßig einzustufen, die Bedeutung liegt eher im Lebensraum für die Tierwelt.

11.4.1.3 Fläche

Die ca. 10,5 ha große Planfläche ist zu ca. 2,6 % bereits versiegelt oder teilversiegelt. Ca. 88 % werden als Ackerland genutzt. Ca. 9,4 % sind Freiflächen (Wiesen, Brachflächen, Gehölze). Die Gesamtgröße der Planfläche beansprucht das Schutzgut Fläche in hohem Maße.

11.4.1.4 Boden

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust von ertragreichem Ackerboden und dem Verlust der Bodenfunktionen als potenziellen Lebensraum für den Feldhamster.

Hinweise auf Altablagerungen bestehen nicht.

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die Größe der versiegelbaren Flächen auf sehr guten Ackerböden erheblich sein.

11.4.1.5 Wasser

Grundwasser

Es liegt ein Kluft-Grundwasser Geringleiter (Klasse 5) mit einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt bei 2-5 l/s. Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser hart, 18° bis 24° dH.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Kreiswerke MKK, Br. Hellerborn und Im Wald“.

11.4.1.6 Luft

Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet sind in nur sehr geringfügigem Umfang zu erwarten. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkbereich ohne merkliche Belästigungen auszugehen.

11.4.1.7 Klima

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzwelliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die

günstigste Vegetation für die Entstehung von Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt das Plangebiet gut zur Kaltluftentstehung bei. Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche, zumindest in ihrem bebauten Bereich, als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Siedlungsflächen sind hiervon jedoch nicht betroffen. Zudem wird sich dies aufgrund weiterer umliegender Kaltluftentstehungsflächen nicht merklich auswirken.

11.4.1.8 Wirkungsgefüge

Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Pflanzen und Tiere und Boden sowie Boden und Wasserhaushalt gegeben.

Der Entzug von Ackervegetation/Ackerboden führt insbesondere zum Verlust von Lebensraum für den Feldhamster und die Feldlerche.

11.4.1.9 Landschaft

Landschaftsbild

Die Gebäude sollen durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien möglichst in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Neubaufäche ist vorwiegend von Osten einsehbar, aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die Windenergieanlagen ist nur von einem mäßigen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Gewerbegebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur durch die nördlich angrenzende Wegenutzungen um auf die Hohe Straße zu kommen. Dies wird auch in Zukunft, durch eine veränderte Wegeführung am Südrand des Plangebietes entlang, möglich sein.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

11.4.1.10 Biologische Vielfalt

Mit dem Vorkommen des Feldhamsters in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist eines der wenigen verbleibenden Vorkommensgebiete dieser Art in Hessen (Main-Kinzig-Population) randlich betroffen. Auch randlich liegende Flächen des Lebensraumes erlangen eine besondere Bedeutung und es bedarf einer genauen Betrachtung bei Eingriffen. Hierzu wurde das Fachgutachten für die vertiefende Prüfung des Feldhamsters mit Maßnahmenplanung zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erarbeitet.

Durch die Schaffung und die Pflege von Ausgleichsflächen wird der Verdrängung vorhandener Arten optimal entgegengewirkt. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen den Fortbestand der Art in dem Gebiet und der Umgebung sicherstellen. Eine erhebliche Beeinflussung der Biologischen Vielfalt ist daher aus dem Eingriff nicht abzuleiten.

11.4.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben geplant, ist dieses grundsätzlich möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Die FFH VP wurde für das Plangebiet und seine weitläufig umliegenden Flächen erstellt wurde und behält nach wie vor seine Gültigkeit.

Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet in ca. 470 m Entfernung ist das **FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“**.

Zur Prüfung einer eventuellen Betroffenheit des Schutzgebietes durch den Bauungsplan wurde eine Vorprüfung durchgeführt (vgl. Anlage des Landschaftsplans).

Das Gebiet lässt sich als großflächiger Buchenwaldbestand in ausgeprägter Mittelgebirgslage bezeichnen, in dem eine hoher Altholzanteil und eine hohe Strukturvielfalt vorkommt. Dieser Waldmeister-Buchenwald mit seinen Strukturen ist als Erhaltungsziel definiert, auch als Lebensraum für verschiedene Waldgebundene Fledermausarten.

Die durchgeführte Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wirkfaktoren des Vorhabens sich nicht auf das Schutzgebiet und die Schutzgegenstände auswirkt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

11.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen Hinweise auf Bodendenkmäler. Alle Bodeneingriffe sind vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

11.4.4 Vermeidung von Emissionen

Möglich Auswirkungen der gewerblichen Nutzung können erst im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. BlmSch-Verfahren für die dann exakt bekannte

Nutzungsform geprüft werden. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

11.4.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle und Abwässer sind gemäß den abfallrechtlichen, wasserrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu behandeln und zu entsorgen. Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame Nutzung von Energie sind Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden.

So sind Dächer mit Photovoltaikanlagen nutzbar zu machen und die Flachdächer mit Dachbegrünungen zu versehen.

Die durch ein potentiellies Rechenzentrum erzeugte Abwärme soll vom Rechenzentrumsbetreiber mittels Wärmetauscher in warmes Wasser umgewandelt und kostenlos für ein beabsichtigtes Wärmenetz der Gemeinde Schöneck zur Verfügung gestellt werden. Die Einzelheiten hierfür werden zwischen der Gemeinde Schöneck und dem Rechenzentrumsbetreiber in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Es handelt sich hier zwar um einen Angebots-Bebauungsplan, es ist jedoch von der Gemeinde Schöneck derzeit geplant, auf Teilflächen ein Rechenzentrum anzusiedeln.

11.4.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für den Planbereich liegen nach den vorliegenden Informationen nur Planungen des RegFNPs vor.

11.4.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es bestehen keine Hinweise, dass durch die Nutzung entsprechenden Beeinträchtigungen von Wohngebieten zu erwarten sind.

11.4.9 Wechselwirkungen

Es erfolgen folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7, a-d BauGB:

Es sind vor allem Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden sowie Boden und Wasser gegeben.

Die Beeinträchtigungen der angesprochenen Schutzgüter, bezüglich der Wechselwirkungen, werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert.

11.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung würden weiterhin erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen würden nicht umgesetzt werden.

11.6 Standortalternativen

Gemäß § 3 Abs. 2 (Pflichten der öffentlichen Hand) des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung ist bei Planaufstellungen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Dieser Grundsatz ergänzt den § 1a des Baugesetzbuches, wo in Abs. 2 der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden formuliert wird. 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. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, wurde das Baukonzept überarbeitet und die Flächeninanspruchnahme im laufenden Verfahren weiter reduziert (vgl. Kap. 11.7 Alternative Baukonzepte).

Die Gemeinde Schöneck stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um in naher Zukunft Gewerbeflächen für ein Rechenzentrum anbieten zu können sowie Gewerbeflächen für lokale Gewerbetreibende, die in sehr hohem Maße an Expansionsflächen interessiert sind.

Hierfür wurden ursprünglich 12,7 ha Gewerbefläche vorgesehen. In der Abwägung der Belange unterschiedlicher Interessen und Inanspruchnahme der Schutzgüter hat sich die Gemeinde nach Ausscheiden eines bis dato vertraglich gebundenen Betreibers des geplanten Rechenzentrums für die Reduzierung der Fläche auf 10,5 ha entschieden.

Die regionalplanerischen Zielsetzungen für Schöneck werden im RPS/RegFNP 2010 dargestellt.

Schöneck besteht aus 3 Ortsteilen: Büdesheim, Oberdorfelden und Kilianstädten.

Entwicklungsflächen im Innenbereich sieht der Plan nicht vor, und auch in der gebauten Wirklichkeit sind keine Möglichkeiten der Innenentwicklung außer einzelnen Baulücken vorhanden. In Kilianstädten wurde 2006 mit dem Bebauungsplan „Auf der Windecker Hohle“ die Flächen der ehemaligen „Nidder Kaserne“ als Konversionsstandort einer zivilen Nutzung zugeführt und im Sinne des Flächenrecyclings der ehemals militärisch genutzte Standort in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Solche Flächen stehen in Schöneck nun nicht mehr zur Verfügung.

Direkt an dieses Gewerbegebiet „Auf der Windecker Hohle“ angrenzend stellt der RPS/RegFNP 2010 „Gewerbliche Baufläche, geplant“ von 8 ha Größe dar. Diese Entwicklungsfläche ist im Zuge der Planaufstellung bereits endabgewogen. Es handelt sich um die einzige „Gewerbliche Baufläche, geplant“ im RPS/RegFNP 2010 für das Gemeindegebiet von Schöneck.

Auf der Flächensuche alternativer Standorte für ca. 10 ha Gewerbegebiet wären an jeder anderen Stelle in der Gemeinde 10 ha Neuausweisung notwendig. Am gewählten Standort sind nur 2,5 ha Erweiterungsfläche notwendig, um den aktuellen Flächenbedarf zu decken.

Mit der Ausweisung von 8 ha Gewerbefläche für die Planung nördlich von Kilianstädten im RPS/RegFNP 2010 ist die Standortfrage für eine großflächige gewerbliche Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits abgewogen und entschieden worden. Eine geringfügige Erweiterung der Fläche aufgrund des höheren Flächenbedarfs ist einer Neuausweisung von 10 ha an anderem Standort vorzuziehen.

Alternative Entwicklungsflächen in Schöneck, die weniger restriktiven Regionalplanerischen Kriterien entgegenstehen, sind ebenfalls in der Größenordnung nicht zu finden.

11.6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Die hervorragenden Böden der südlichen Wetterau sowie das sanfte Relief führen dazu, dass im Gemeindegebiet sämtliche landwirtschaftlichen Flächen dem Vorrang Landwirtschaft zugeordnet sind. Ein Blick auf die Karte „Bodenfunktionsbewertung“ des BodenViewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>, HLNUG) zeigt, dass alle Ortsteile von Schöneck mit sehr hoch bewerteten Böden ausgestattet sind.

Standorte mit geringerwertigen Böden finden sich lediglich in der Nidder-Aue. Die Flächen kommen aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Wasserschutzes nicht in Betracht. Zudem haben sie keinen Siedlungsanschluss und sind in keiner Weise erschlossen.

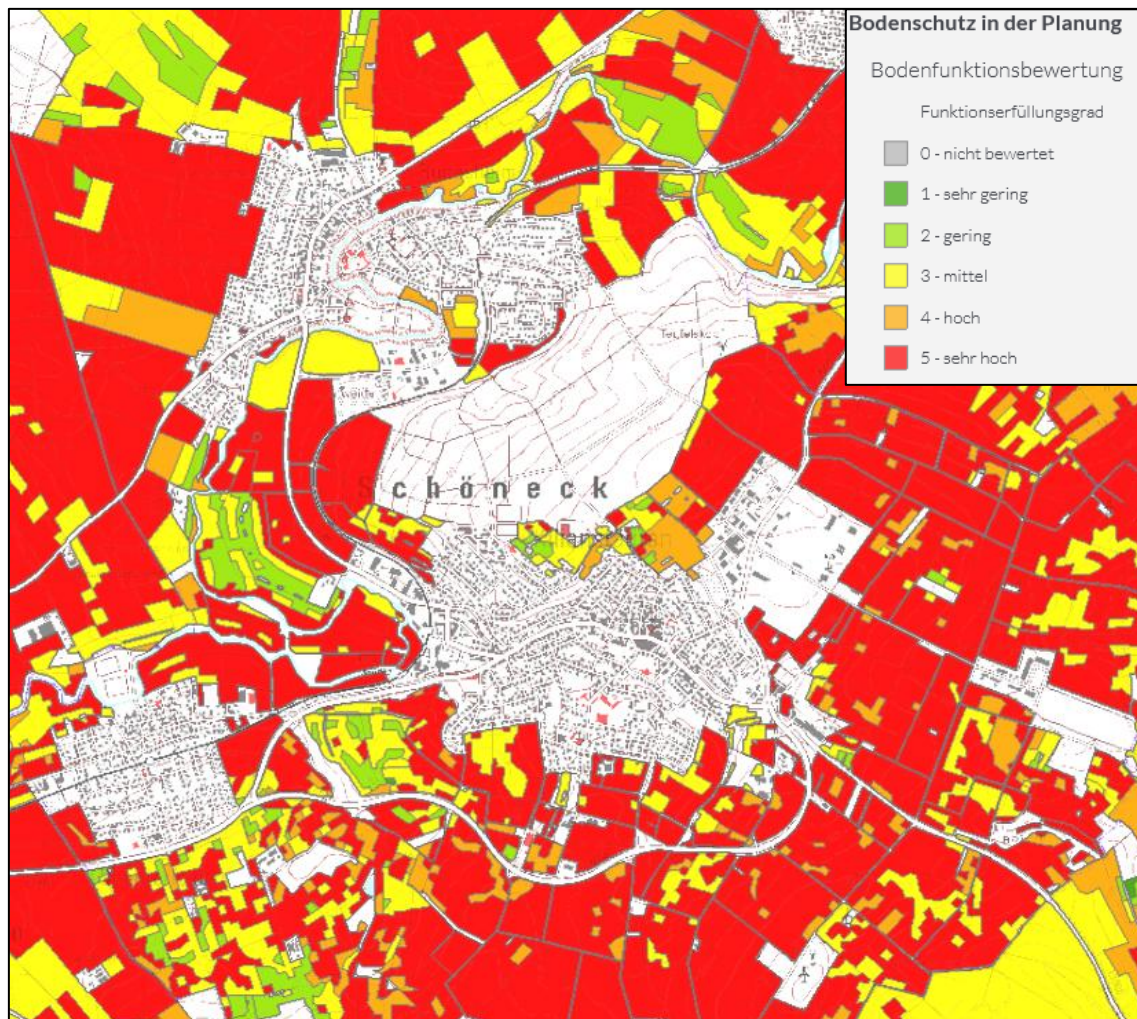


Abb.: Bodenfunktionsbewertung des BodenViewer Hessen (<https://bodenviewer.hessen.de>, HLNUG)

11.6.2 Grundwasserschutz

Auch die Flächenkategorie „Vorbehalt Grundwasserschutz“ rahmt alle Ortsteile von Schöneck bis an die Siedlungsgrenzen ein. Lediglich nördlich von Kilianstädten befindet sich diese Zuordnung nicht. Hier liegt der Wald als Fläche „Vor-rang Natur und Landschaft“.

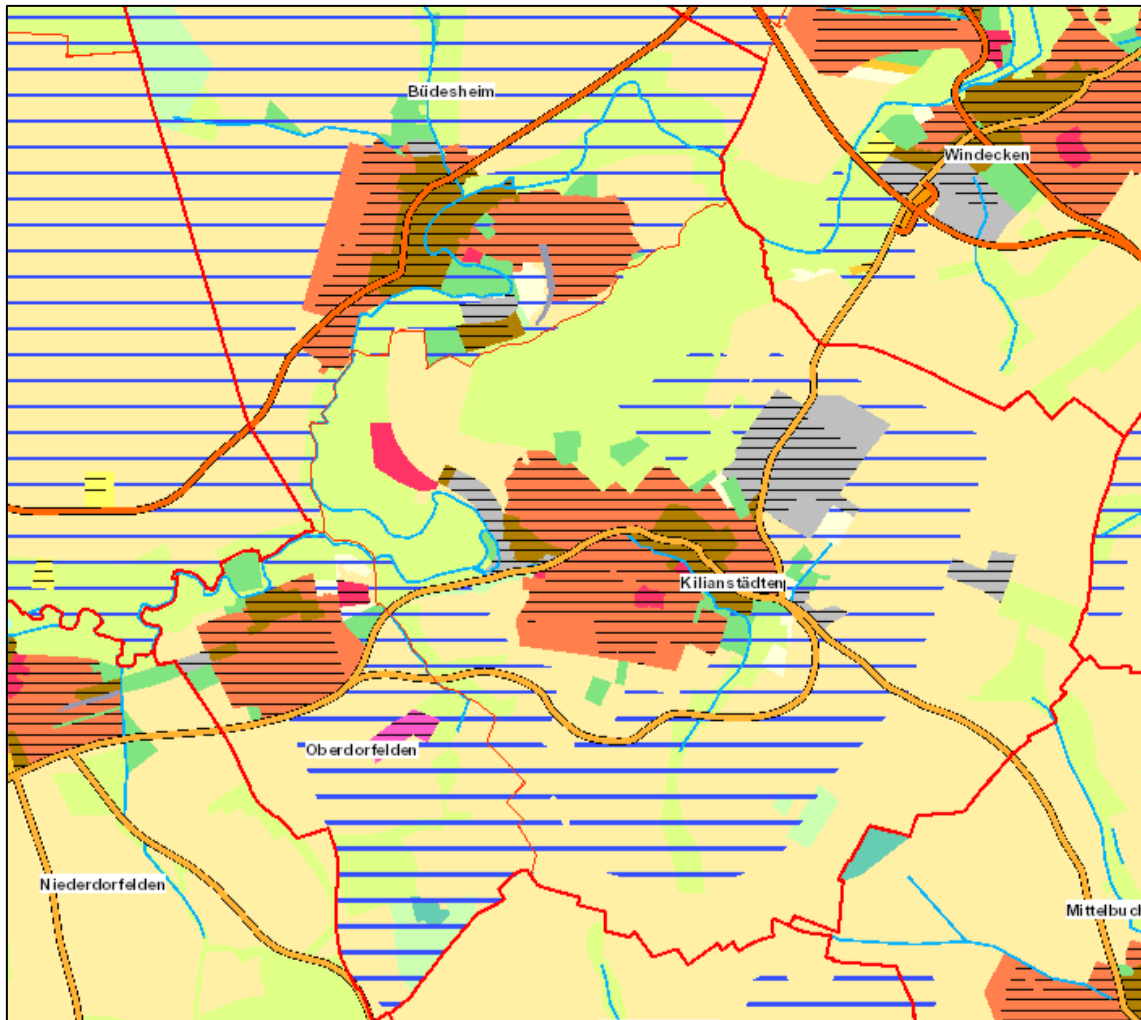


Abb.: RegFNP 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit eigener Ebenen Einstellung; Flächennutzungen der Hauptkarte und Vorbehalt für Grundwasserschutz

11.6.3 Projektspezifische Prüfpunkte

Weitere günstige Voraussetzungen der Fläche liegen vor, die für den Standort sprechen:

- Über die L 3009 und den gerade neu gebauten Kreisverkehr ist das Gebiet unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen und ohne zusätzliche Verkehrswegebau zu erschließen.
- Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu der entlang der Hohen Straße verlaufenden Glasfaser-Backbone-Leitung nach Frankfurt ist ein entscheidender Vorteil für Betriebe der IT-Technologie, um verlustfreie Übertragungsraten nutzen zu können.
- Außerdem muss für diese Branche eine leistungsfähige Versorgung mit elektrischer Energie gewährleistet sein. Die Stromzusage für 100 MVA konnte sich die Gemeinde bei der EAM als Netzbetreiberin bereits sichern. Diese Stromzusage gilt nur für das Gewerbegebiet und ist nicht verlegbar.

- Die Ansiedlung eines Rechenzentrums mit gleichzeitiger Schaffung von Gewerbeflächen in der Nachbarschaft und im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen eröffnet die Möglichkeit, die abzugebende Abwärme des Rechenzentrums in ein Wärmenetz einzuspeisen und die Gewerbebetriebe dort anzuschließen.

11.7 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Ziel der Gemeinde Schöneck ist, unter den Rahmenbedingungen einer vertraglichen Verdichtung, eine umwelt- und sozialverträgliche Baustruktur zu Ansiedlung von Gewerbe zu entwickeln.

Es handelt sich hier zwar um einen Angebots-Bebauungsplan, es ist jedoch von der Gemeinde Schöneck derzeit geplant, auf Teilflächen ein Rechenzentrum anzusiedeln.

Gegenüber älteren Planungen einer eingeschossigen Bauweise eines möglichen Rechenzentrums wurde sich nun für eine mehrgeschossige Bauweise entschieden. Die leichte Erhöhung der Gebäude mit einer weiteren Sichtbarkeit in der Landschaft wurden in Kauf genommen, für eine höhere Flächenausnutzung und ermöglichen somit die Reduzierung des Gesamtflächenbedarfs von ursprünglich 12,7 ha auf jetzt 10,5 ha Gewerbefläche.

Für die Erweiterung des im RegFNP 2010 dargestellten Gewerbegebietes um 2,5 ha kommen Flächen im Norden und im Osten der ausgewiesenen Baufläche „Gewerbe, Planung“ in Frage.

Die östliche Erweiterung würde einen tieferen Eingriff in die Landschaft bedeuten und mit der Entfernung zur Landstraße würden sich die notwendigen Verkehrsflächen entsprechend vergrößern. Die Arrondierung des Siedlungskörpers ist mit einer Erweiterung nach Norden ebenfalls schlüssiger gegenüber einer Auskragung nach Osten. Es ergibt sich eine klar abgegrenzte Siedlung zur Landschaft hin.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten von Kilianstädten sind Verbreitungsraum des Feldhamsters. Noch ist er im Plangebiet noch nicht vorgekommen. Das Heranrücken von Osten her ist nicht auszuschließen. In möglichen Erweiterungsflächen Richtung Osten sind in den letzten 5 Jahren zwei Hamsterbaue nachgewiesen worden. In den Erweiterungsflächen im Norden sind noch keine Baue nachgewiesen worden. Die Erweiterung Richtung Norden ist daher auch gewählt worden, um Konflikte mit Hamsterlebensräumen zu mindern.

11.8 Prognose zu den erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Durchführung der Planung

11.8.1 Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

11.8.1.1 Tiere

Baubedingt ist durch die Beseitigung des Ackerlandes der Verlust von 2 Brutplätzen für Feldlerchen sowie (potenziellen) Lebensraum für den Feldhamster zu erwarten. Zur Vermeidung von Erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um den Artenhalt an dieser Stelle zu sichern.

Eine Ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist vorgesehen.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung kommen auch dem Tierreich zu gute.

11.8.1.2 Pflanzen

Baubedingt ist eine geringe Beeinträchtigung der Pflanzenwelt in Anbetracht der in der Regel geringen Artenvielfalt zu erwarten. Erhaltensnotwendige Strukturen sind nicht vorhanden.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.1.3 Fläche

Der Planbereich ist ca. 10,5 ha groß und wird mit hoher Bodenbeanspruchung beplant.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird ca. 9,8 ha für ein Gewerbegebiet und ca. 0,7 ha für Verkehrsfläche bereitgestellt. Ca. 1 ha werden anschließend wieder begrünt und zum Teil mit Gehölzen bepflanzt.

Es ist dadurch mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

11.8.1.4 Boden

Nur ca. 0,3 ha des Geltungsbereichs sind im Bestand bereits versiegelt oder teilversiegelt.

Baubedingt wird auf ca. 9,3 ha das Plangebiet neu versiegelt. Auf diesen Flächen kommt es durch die Nachnutzung und bauliche Änderung zu Beeinträchtigung des Bodenluftaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens.

Einer landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit wird die Planfläche im Bereich der ca. 9,2 ha Ackerflächen entzogen.

Nutzungsbedingt wird es zu keinen weiteren, wie bereits beschriebenen, Beeinträchtigungen kommen.

11.8.1.5 Wasser

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nur teilweise versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Es wird jedoch eine umfangreiche Regenwasserrückhaltung eingeplant, die auf dem benachbarten Gewerbegrundstück in Form eines Regenwasserrückhaltebeckens erstellt wird.

Die Wasserschutzgebietsverordnung muss beachtet werden.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird in Anbetracht der geplanten Regenwasserbewirtschaftung nicht erheblich sein.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.1.6 Luft

Grundsätzlich wird erwartet, dass sich die Luftqualität gegenüber der ursprünglichen Nutzung nicht merklich verändert.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann keine abschließende Beurteilung über die Relevanz von Luftschadstoffen erfolgen, da zur Bauleitplanung die Details der später noch geplanten gewerblichen Strukturen noch nicht bekannt sind.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.1.7 Klima

Die Veränderung des Lokalklimas ist qualitativ und quantitativ nicht exakt zu definieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich Baukörper und versiegelte Flächen generell rascher erwärmen und daher negativ auf das Kleinklima auswirken. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,8 festgesetzt.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen von Kilianstädten haben, da die Kaltluft nicht zur Belüftung der Ortslage beiträgt und umfangreich weitere Kaltluftentstehungsflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblich neuen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblich neuen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.1.8 Wirkungsgefüge

Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Pflanzen und Tiere gegeben.

Der Entzug von Gehölzvegetation führt zu Verlust von Lebensraum für die darauf angepassten Tierarten. Auf gleiche Weise besteht ein Wirkgefüge zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Tiere.

11.8.1.9 Landschaft

Die Gebäude sollen durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Farbgebung der Außenwände sowie durch die Festsetzung der zulässigen Materialien möglichst in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Die Neubaufäche ist vorwiegend von Osten einsehbar. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die benachbarten Windkraftanlagen und Gewerbeflächen, der begrenzten Gebäudehöhe in jedoch teilweiser Kuppenlage, ist nur von einem mäßigen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Erholungsnutzung erfolgt auf den als Gewerbegebiet neu geplanten Flächen zurzeit nur durch die Wegenutzungen um in das freie Feld bzw. auf die Regionalparkroute Hohe Straße zu kommen. Dies wird auch in Zukunft möglich sein, jedoch in anderer Wegeführung. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung zu erwarten.

11.8.1.10 Biologische Vielfalt

Durch die Beseitigung der bestehenden Strukturen wird der Lebensraum von dort brütenden Feldlerchen wesentlich verkleinert. Wegen Vorkommen von

Feldhamstern in der unmittelbaren Umgebung ist auch für diese Art eine Verkleinerung des potenziellen Lebensraumes durch die Planung die Folge. Zur Sicherung dieser Arten vor Ort werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um den Artenhalt an dieser Stelle zu sichern.

Eine Ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist vorgesehen.

Baubedingt ist keine erhebliche Beeinträchtigung von streng geschützten Tierarten zu erwarten, da eine umfängliche Beachtung des Artenschutzes in den B-Plan eingearbeitet wurde und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In einer FFH-Vorprüfung wurde die mögliche Betroffenheit des in der Nähe befindlichen FFH-Gebietes dargestellt.

Im Ergebnis lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Gebiet und seine Schutzgegenstände ableiten.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung bei Einhaltung aller technischen Vorgaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingt werden nur temporäre Beeinträchtigungen durch Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge erwartet.

Nutzungsbedingt werden keine erheblichen Verkehrszunahmen im anschließenden Straßennetz erwartet.

Die spätere Nutzung des Raumes für die Tageserholung wird sich nicht ändern, da die Fläche nicht für die Erholungsnutzung nutzbar war und sein wird. Die Haupt-Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr bleiben in neu gestalteter Form erhalten.

11.8.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine denkmalrechtliche Voruntersuchung ist durchzuführen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung und einer Voruntersuchung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.5 Vermeidung von Emissionen

Grundsätzlich wird erwartet, dass sich die Luftqualität gegenüber der ursprünglichen Nutzung nicht merklich verändert.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.6 Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Niederschlagswasser soll ortsnahe zurückgehalten und versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Baubedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungsbedingt sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.8.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan ist die Nutzung von Photovoltaik zur Stromerzeugung festgesetzt. Ggf. können auch die benachbarten Windkraftanlagen für die Energieerzeugung herangezogen werden. Sollte ein Rechenzentrum mit relevanter Abwärme-Erzeugung sich ansiedeln, so ist die Nutzung dieser Abwärme [erklärtes Ziel der Gemeinde](#).

11.8.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im RegFNP ist fast das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet geplant“ dargestellt. Für die restlichen Flächen erfolgt eine parallele RegFNP-Änderung.

11.8.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es ist Ziel der Gemeinde Schöneck die Ziele der in Rechtsverordnungen zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte zu unterstützen.

11.8.10 Wechselwirkungen

Es erfolgen folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7, a-d BauGB.

Es liegt ein Wirkungsgefüge vor allem zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tierwelt und Boden vor. Mit der Versiegelung von Ackerböden und der Entfernung der Vegetation ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Tierwelt.

11.9 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind für die festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen folgende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen und ggfls. Überwachungsmaßnahmen geplant:

11.9.1 Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

11.9.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tier und Pflanzen wird durch folgende Festsetzungen minimiert sowie erhebliche Beeinträchtigungen durch tlw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden:

- Festsetzung von begrünten Flächen
- Festsetzung zu Bauzeiten
- Festsetzung zu Rodungszeiten
- Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung
- Festsetzung einer Ökologischen Bauüberwachung zur Überwachung, Begleitung und Kontrolle von Artenschutzmaßnahmen
- Festsetzung zur Habitatgestaltung für Feldhamster und Feldlerche
- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen

11.9.3 Schutzgut Boden

Um ein vertretbares Maß der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwirken, sind folgende Festsetzungen eingeschrieben:

- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und ihrer Nutzung
- Wiederverwendung des Bodens am Eingriffsort
- Berücksichtigung von Witterungsverhältnissen bei Bodenarbeiten
- Beseitigung von Verdichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten
- Festsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung.

11.9.4 Schutzgut Wasser

Zum Schutz des Grundwassers sind folgende Festsetzungen eingeschrieben:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzung
- Hinweis auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung
- Festsetzungen von Dachbegrünungen

11.9.5 Schutzgut Klima/Luft

Maßnahmen gegen Hitzebelastung

- Festsetzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzung (Abkühlungsflächen).
- Festsetzung von Grünflächen (Frischluftentstehungsflächen).
- Festsetzungen von Dachbegrünungen
- Festsetzungen von PV-Anlage
- Festsetzungen zu Fassadenbegrünung
- Nutzung der Abwärme

11.9.6 Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft durch die geplante Bebauung kann durch folgende Festsetzungen minimiert werden:

- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzung.
- Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in zugordneten Flächen mit möglichst geringer Beeinträchtigung.
- Festsetzung zur Begrünung der Dächer und Freiflächen

Erholungsnutzung

- Erhalt und Neugestaltung bestehender Wegeverbindungen

11.9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine denkmalrechtliche Voruntersuchung ist durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische

Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Über den möglichen Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden entscheiden die zuständigen Fachbehörden.

11.9.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Es bestehen keine Hinweise auf schwere Unfälle oder Katastrophen.

11.10 Zusätzliche Angaben

11.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung oder fehlender Unterlagen

Es lagen neben eigenen Erhebungen und Recherchen in Literatur und Internet folgende Gutachten der Umweltprüfung zugrunde:

Bebauungsplan mit Begründung, Landschaftsplan zum Bebauungsplan, eine Biototypenerhebung, Artenschutzgutachten aus den Jahren 2015, 2020 und 2021 sowie ein Fachbeitrag zur vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung des Feldhamsters (2022 und 2024 [und aktualisiert 2026](#)), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Fachbeitrag Schutzgut Boden, Schallgutachten, Schattenwurfgutachten, Eiswaufgutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Verkehrstechnische Untersuchung (2021).

11.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist die Gemeinde Schöneck zuständig. Sie wird im Rahmen ihrer kommunalen Verantwortung die Umsetzung des Bebauungsplanes durch eine geeignete, fachkundige Person begleiten und hinsichtlich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen überwachen. Insbesondere ist die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes, des Biotopschutzes und des Artenschutzes zu überwachen. Ebenso die Entwicklung der Eingrünung mit Heckenpflanzung.

Bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

Mensch

Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich für erhebliche Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

Fläche

Die Überwachungsmaßnahmen decken sich mit den Maßnahmen für den Bodenschutz.

Es werden erhebliche Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

Boden

Eine Bodenkundliche Baubegleitung ist zur Überwachung der Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes während der Baumaßnahme zuständig.

Es werden erhebliche Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

Wasser

Es sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die geplanten Anlagen und bei den Bauarbeiten zu beachten.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

Klima

Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich für erhebliche Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

Pflanzen- und Tierwelt

Für die Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung festgeschrieben. Für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Umsetzungskontrolle.

Alle artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Dies betrifft die

- CEF-Maßnahmen für Feldlerche
- CEF-Maßnahmen für Feldhamster ~~im Einwanderungsfall von Tieren ins Plangebiet bis Baubeginn~~

Landschaftsbild/Erholung

Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich für erhebliche Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erwartet.

11.10.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf ca. 10,5 ha reduziert. Es wird ein Gewerbegebiet und eine neue Straßenanbindung geplant. Im Bestand finden sich dort ca. 9,2 ha Ackerflächen. Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen, dass u.a. die Nutzung durch ein technologisch zukunftsfähiges Rechenzentrum ermöglichen soll.

Die Planfläche liegt am Nordostrand des Ortsteils Kilianstädten, südlich der L 3009. Die verkehrliche Erschließung dieses Areals erfolgt über die angrenzende L 3009. Das Relief im Plangebiet fällt leicht von Nordwest (180 m ü. NN) nach Südost (171 m ü NN) um ca. 9 m.

Ein Regenwasserrückhaltebecken soll auf Freiflächen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet hergestellt werden.

PV-Anlagen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung werden festgesetzt.

In den Teilplänen B-F werden ca. 6,5 ha Ausgleichsflächen, insbesondere für die Förderung des Feldhamsters und der Feldlerchen bereitgestellt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden ~~bis zum Frühjahr~~ mit ausreichend Vorlauf vor Baubeginn durchgeführt. Es ist dadurch eine erhebliche, über das Maß erforderliche, artenschutzrechtliche Kompensation zu erwarten. Das berechnete Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wurde zu dem Ausgleichserfordernis des Biotopeingriffes hinzuaddiert.

Ein verbleibendes Restdefizit an Biotopwertpunkten wird über den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen verbleibt dadurch für kein Schutzgut eine erhebliche Beeinträchtigung.

Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

11.10.4 Quellenangaben

Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wurden stets in der jeweils aktuell vorliegenden Fassung verwendet.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 des Planungsverbandes Frankfurt RheinMain

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG): Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Klimaklassifikation von Köppen

Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Februar 2011

Onlinequellen:

BodenViewer Hessen: <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg): <http://natureg.hessen.de>
Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (Gru-Schu): <http://gruschu.hessen.de>

Überschwemmungsgebiete Hessen (Retentionskataster Hessen): <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>

Grundlagen/Gutachten:

Bebauungsplan	02/2026
Schallimmissionsprognose	Büro Ramboll, April 2021
Schattenwurfprognose	Büro Ramboll, April 2021
Eiswurfgutachten	Büro Dr. Hahm, April 2021
Verkehrstechnische Untersuchung	Büro Dehmer & Brückner 11/21, 08/24
Hydrogeologisches Gutachten	Büro GWW, Januar 2022
Wasserwirtschaftliche Belange	Büro IGM, August 2024

Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten Feldhamster

Artenschutzgutachten Feldhamster

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Fachbeitrag Schutzgut Boden

Externe Kompensationsmaßnahmen

Feldhamsterkartierung 2022

Feldhamsterkartierung 2024

10/2024

BLU, Dr. Sonntag, 2015

Büro für Faunistik und Ökologie,
Malten, Januar 2020

BfL, Heuer/Döring, April 2021

Dr. Raskin, Februar 2022

Dr. Raskin, [Januar 2026](#)

Planungsgruppe TE, 01/2022

Planungsgruppe TE 12/2024

Planungsgruppe TE 04/2024

Dr. Raskin, 04/2022

Dr. Raskin, 06/2024

Bearbeitung:

Planungsgruppe Thomas Egel, Langenselbold und
Planungsgruppe Bonewitz, Büdingen

Büdingen, 11.02.2016

Gez. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Gemeindevorstand der

Gemeinde Schöneck

Schöneck,2016

Siegel

.....
(Carina Wacker)
Bürgermeisterin