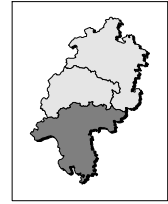


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 153.0  
01.06.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 25.06.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten**  
**Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"**  
**Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2021-31 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung  
  
64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

27. Mai 2021

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 27. Mai 2021 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen

Gebiet: "Zellhausen Süd"

**Drucksache Nr. IV-2021-29**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld

Gebiet: "Betriebsverlagerung Firma Röhrig"

**Drucksache Nr. IV-2021-30**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Schöneck**, Ortsteil Kilianstädten

Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"

Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"

**Drucksache Nr. IV-2021-31**

Seite 2 zum Schreiben vom 27. Mai 2021  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

DS Nr. IV-2021-29

DS Nr. IV-2021-30

DS Nr. IV-2021-31



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2021-31**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Schöneck**, Ortsteil Kilianstädten  
Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"  
Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten, Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II", Gebiet B: "Südlicher Ortsrand" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" mit dem Überlagerer "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 4,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 1, ca. 2,3 ha und Fläche 2, ca. 0,4 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nur zum Teil vorgenommen wird. Dem Antrag der Gemeinde Schöneck auf Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) für ca. 2,1 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten

Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"

Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"

Beschluss


---

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 27.05.2021

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann

Schriftführerin

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Gemeinde Schöneck beabsichtigt die Ansiedlung eines Rechenzentrums im Nordosten des Ortsteils Kilianstädten. Der Großteil der notwendigen Fläche ist bereits im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Durch die Modulbauweise der Rechenzentren wird jedoch mehr Fläche benötigt, weshalb eine Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes nach Norden und Osten vorgesehen ist.

Damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen:

Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Fläche 1 wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 2,7 ha "Wohnbaufläche, geplant" in Gebiet B, Fläche 1 und 2. Für die weiteren ca. 2,1 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Gebiet A hat die Gemeinde Schöneck zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich begründet, kann für die diese **kein Flächenausgleich** geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.



## Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten**  
**Gebiet: Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II**

Bitte kreuzen Sie an:

- Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.**
- Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.**

Bitte kreuzen Sie an:

**Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:**

**a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?**

- Eigenentwicklung
- Nahversorgung
- ...

Bitte begründen Sie:

Ursprünglich sollte die im RegFNP ausgewiesene Fläche GE-Fläche im Anschluss an den Kfz-Logistiker Autokontor Bayern GmbH entwickelt werden. Nun liegt uns eine konkrete Anfrage eines deutschen Rechenzentrumsbetreibers vor, der entsprechend unserem Antrag eine größere Fläche benötigt.

**b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?**

- ja
- nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:



---

---

---

---

**c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?**

- ja  
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken  
 Konversion  
 Leerstand  
 Nachverdichtung  
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

---

---

---

---

---

---

- Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?  
 Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?  
 Fand eine Eigentümeransprache statt?

**d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?**

- ja  
 nein

Bitte begründen Sie:

Es sind keine anderweitigen GE-Zuwachsflächen vorhanden. Annähernd alle verfügbaren Siedlungserweiterungsflächen (W) runden die vorhandene Bebauung der Ortslagen sinnvoll ab. Derzeit liegen unserem Parlament für alle im RegFNP vorhandenen Zuwachsflächen (W) Machbarkeitsstudien zur Entscheidung vor.

**e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?**

ja, aber nur teilweise

nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?  
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Kilianstädten, südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, ca. 23.662 m<sup>2</sup> sowie Stettiner und Danziger Straße, ca. 4.384 m<sup>2</sup>, insgesamt also **ca. 2,8 ha**. Siehe beigefügten Auszug aus dem RegFNP.

**f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?**

ja

nein

Wenn ja, werden diese BPläne noch weiterverfolgt?

Bitte erläutern Sie:

---

---

---

---

---

**g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?**

Bitte begründen Sie:

Nachbarkommunen verfügen nicht über entsprechende Flächen.

**Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:**

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

ja

nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

---

---

---

---

---

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose stark ab?

- ja  
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Diese Fragestellung ist für die Ausweisung von GE-Flächen nicht relevant.

Schöneck, 03.03.2021  
Ort / Datum

Günter Rauch  
Leiter Fachbereich  
Stadtentwicklung

*(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)*

**Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung**

**X wird fachlich empfohlen**

wird fachlich nicht empfohlen

Begründung:

---



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

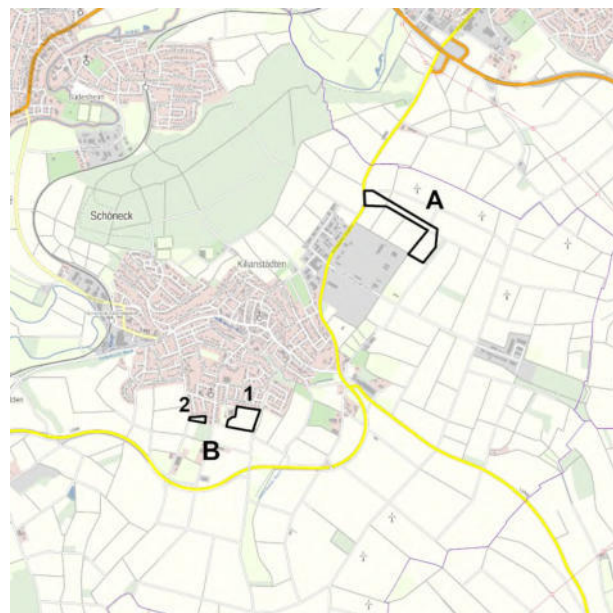
## 2. Änderung Gemeinde Schöneck

Ortsteil Kilianstädten

Gebiet: Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### **Beschlussübersicht Verbandskammer**

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Die Gemeinde Schöneck beabsichtigt auf der Fläche (Gebiet A) die Ansiedlung eines Rechenzentrums. Aufgrund der Modulbauweise dieser Zentren muss die "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Kilianstädten entsprechend erweitert werden. Ein teilweiser Flächenausgleich (Gebiet B) wird durch die Rücknahme von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand Kilianstädtens erbracht.
<b>Flächenausgleich</b>	teilweise erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 4.8 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	23.02.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II
<b>FFH-Vorprüfung</b>	
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:



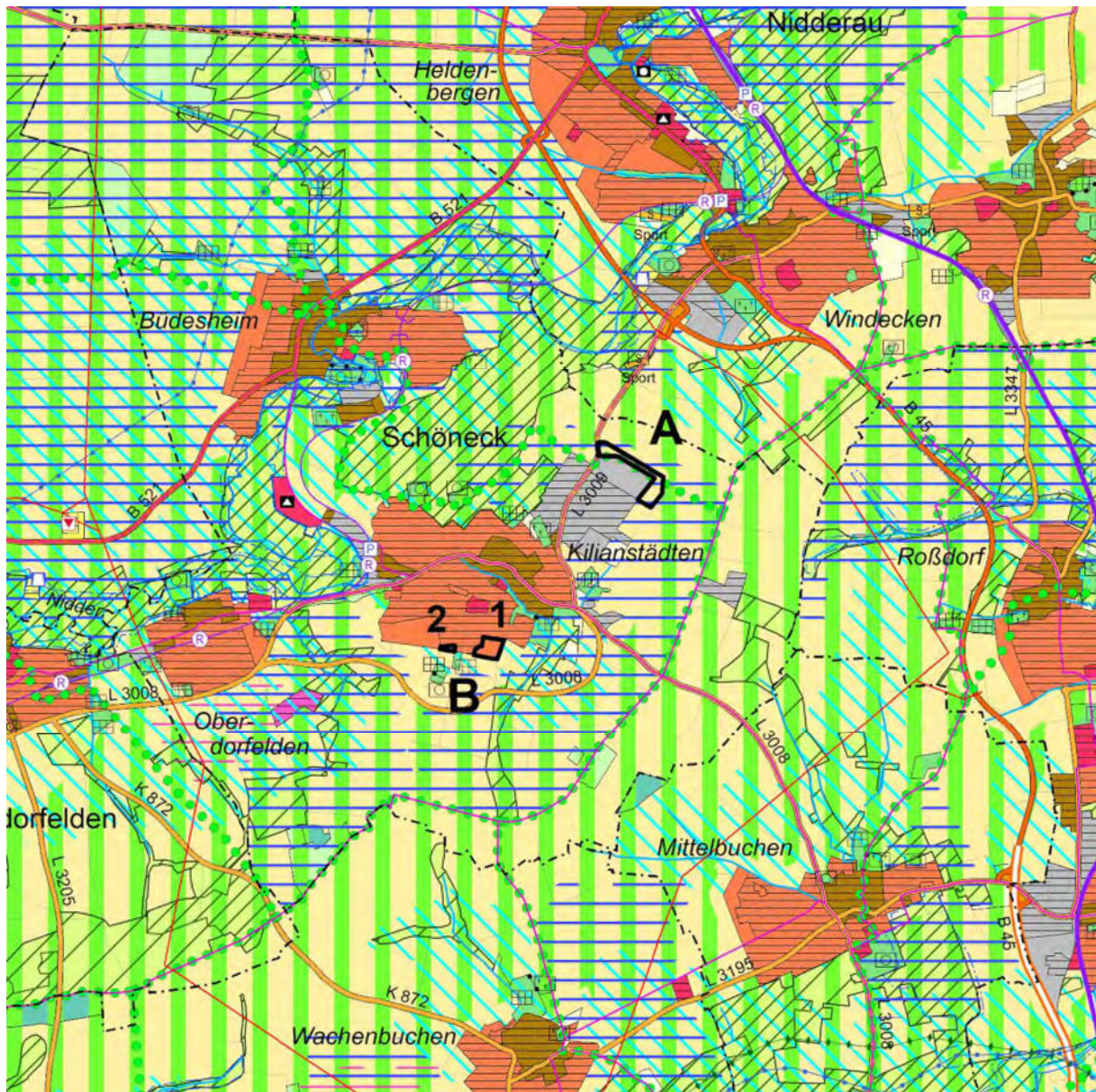
2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Schöneck, Ortsteil Kilianstädten

Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"

Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

### Derzeitige RegFNP-Darstellung

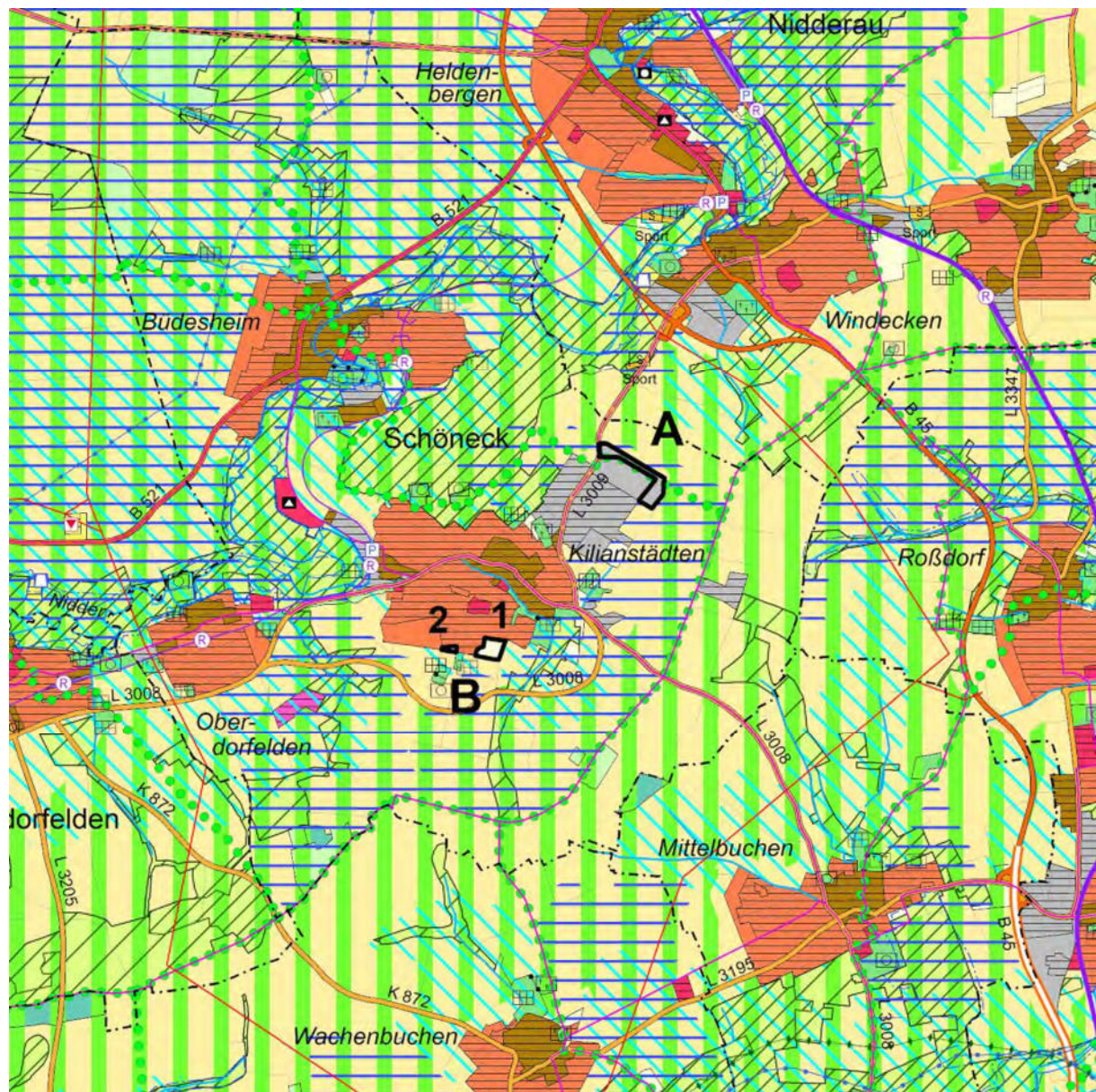


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

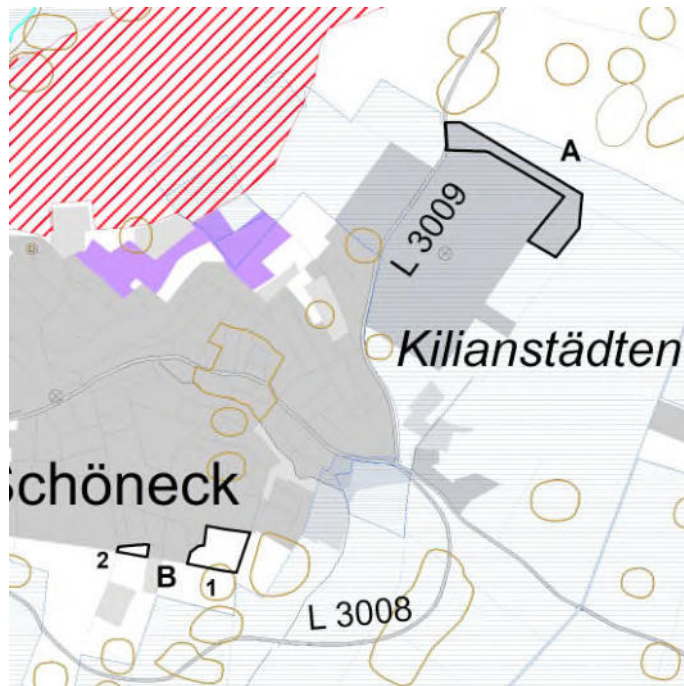


 Grenze des Änderungsbereiches

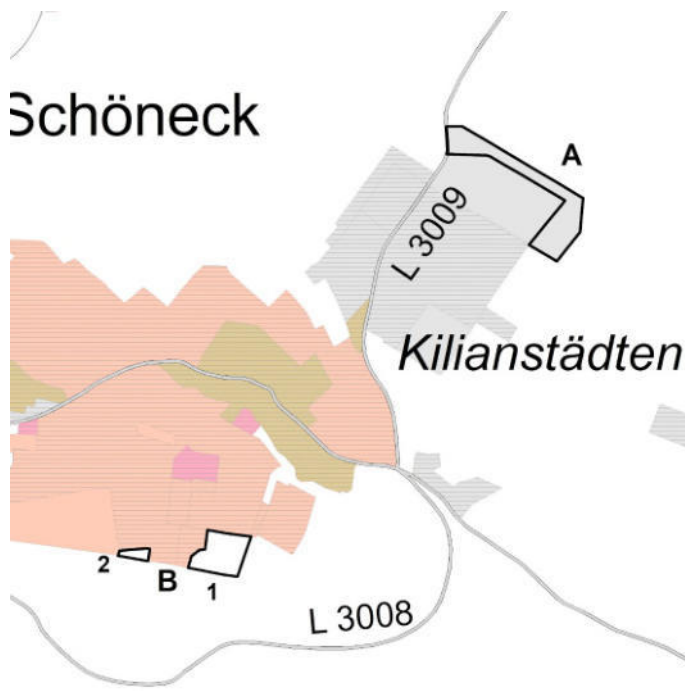
**Maßstab: 1 : 50 000**

Gebiet A: "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" mit dem Überlagerer "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 4,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)  
Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 1, ca. 2,3 ha und Fläche 2, ca. 0,4 ha)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**





## Luftbild (Stand 2019)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Luftbild (Stand 2019) - Flächenausgleich

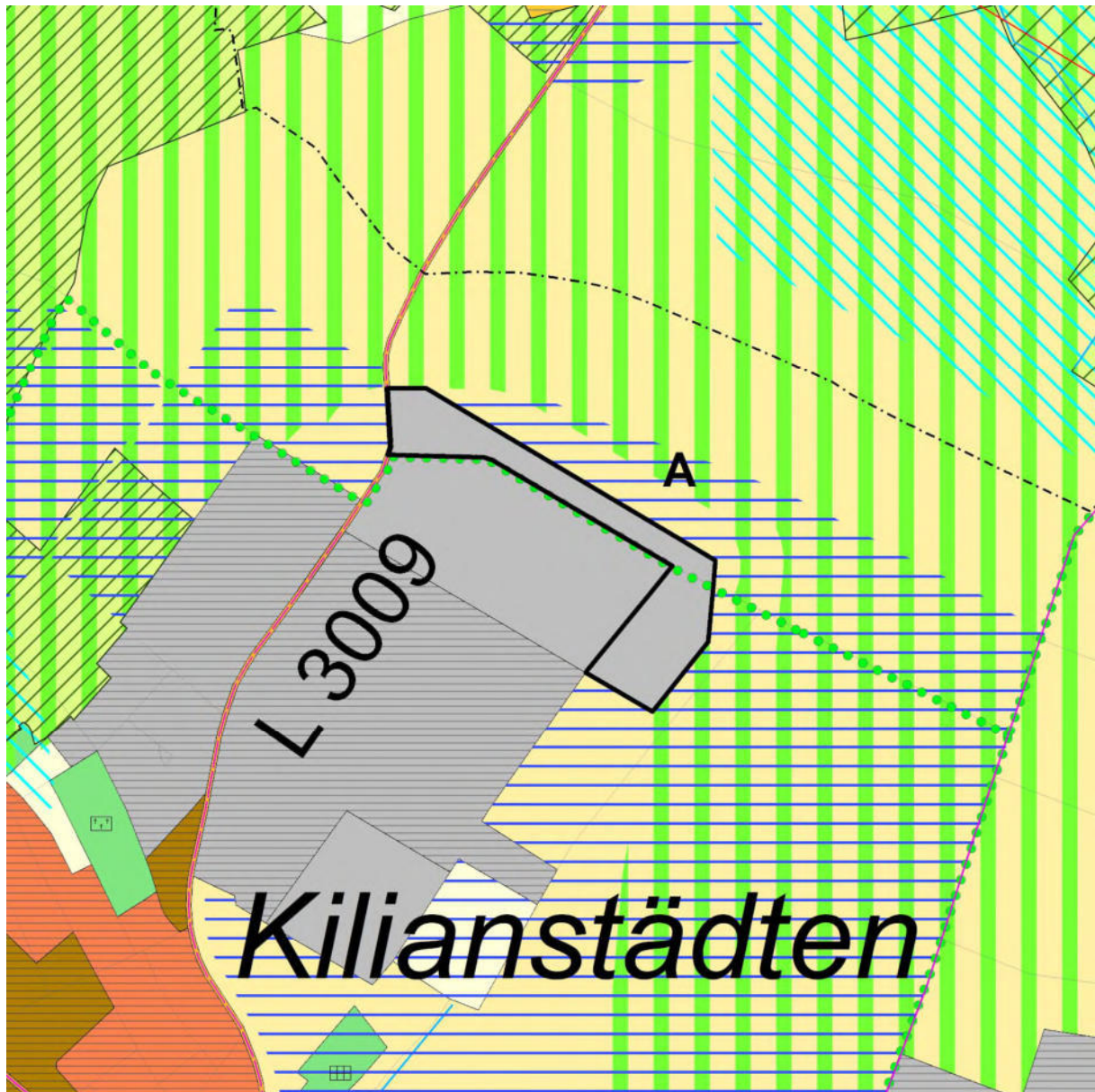


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



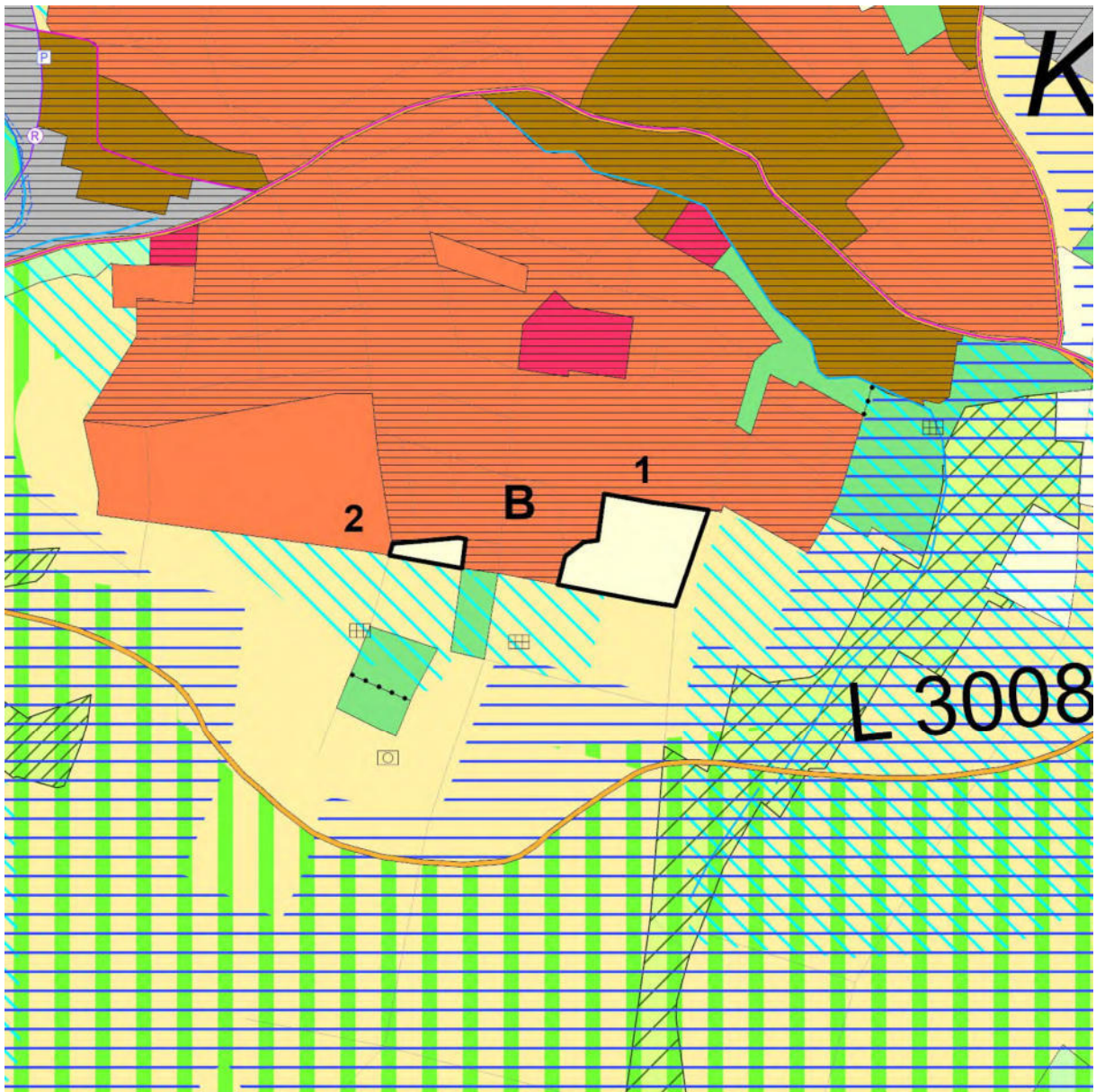
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet A liegt im Nordosten des Ortsteils Kilianstädten und umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nördlich verläuft zudem die Regionalparkroute "Hohe Straße". Südlich wird der Änderungsbereich durch die geplante gewerbliche Baufläche begrenzt, die ebenfalls für die Errichtung des Rechenzentrums benötigt wird. Westlich begrenzt die Landstraße L 3009 den Änderungsbereich.

Das Änderungsgebiet B liegt am südlichen Ortsrand von Kilianstädten. Die Flächen 1 und 2 werden im Norden von vorhandener Wohnbebauung begrenzt, nach Westen, Süden und Osten schließt freie Landschaft an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Gemeinde Schöneck beabsichtigt die Ansiedlung eines Rechenzentrums im Nordosten des Ortsteils Kilianstädten. Der Großteil der notwendigen Fläche ist bereits im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Durch die Modulbauweise der Rechenzentren wird jedoch mehr Fläche benötigt, weshalb eine Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes nach Norden und Osten vorgesehen ist.

Für den erforderlichen Flächenausgleich wird zudem am südlichen Ortsrand Wohnbaufläche zurückgewidmet.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern.

Dementsprechend werden die Flächen wie folgt geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" mit dem Überlagerer "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 4,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 1, ca. 2,3 ha und Fläche 2, ca. 0,4 ha)

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

#### **Flächenausgleich:**

Der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen:

Für die Flächenneuinanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Gebiet A wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 2,7 ha "Wohnbaufläche, geplant" in Gebiet B Fläche 1 und 2. Für die weiteren ca. 2,1 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Gebiet A hat die Gemeinde Schöneck zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Hierfür kann die Gemeinde nachvollziehbar (s. A 7.) **keinen Flächenausgleich** leisten.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet (ca. 4,8 ha) liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Am nördlich Rand der bisher im RPS/RegFNP dargestellten geplanten Gewerbegebietsfläche verläuft der Regionalparkkorridor.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche 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.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. 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.

Am nördlich der bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche, verläuft die Regionalparkroute "Hohe Straße". Durch die nun nördlich davon anschließende Planung muss der Verlauf des Regionalparkkorridores verlegt werden.

Der Regionalpark dient der Sicherung sowie zeitgemäßen Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in den Freiräumen. Gemäß Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ 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 Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von diesen Zielsetzungen ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 4,8 ha knapp unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Zu den im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 genehmigten Windvorranggebieten ist nach schlüssigem Plankonzept ein Mindestabstand von 600 m in Bezug zur geplanten Flächennutzung einzuhalten. Nordöstlich der Erweiterungsfläche liegt das Windvorranggebiet (WVG) 2709. Des Weiteren befinden sich nördlich und nordöstlich vier Wind-

energieanlagen (WEA), die teilweise auf dieser Fläche liegen. Durch den einzuhaltenden Abstandspuffer zum WVG 2709 ist die Ausweisung der nordöstlichen Ecke der ursprünglich beantragten Flächenerweiterung nicht möglich. Die Flächenerweiterung reduziert sich daher in diesem Bereich um ca. 0,37 ha, da dieser Bereich nicht bebaut werden darf. Dieser ist in den beigefügten Skizzen und der Flächenberechnung bereits herausgenommen und wird nicht im RPS/RegFNP dargestellt. Für die bestehenden Anlagen sind im TPEE 2019 keine Abstandskriterien formuliert. Hier sind ggf. die Vorgaben auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes A erfolgt über die westlich angrenzende Landesstraße L 3009/Windecker Straße. Im Zuge der L 3009 ist ein neuer Anschlussknotenpunkt vorgesehen, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreisverkehr Gewerbepark Kilianstädten Nord“ geplant wurde.

Das Gebiet A ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Aufgrund der Lage und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird angeregt, im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ergänzende Maßnahmen für ein ÖPNV-Angebot (Busanbindung) zu prüfen.

Der östlich vom Ortsteil Kilianstädten verlaufende Wirtschaftsweg „Hohe Straße“ ist als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Das vorgesehene Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes und mit dem überörtlichen und kommunalen Fuß- und Radwegenetz vor.

Durch die Flächenrücknahmen sind im Änderungsgebiet B keine verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Gemeinde Schöneck sind die zu ändernden Flächen wie folgt dargestellt:

Gebiet A wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und ist als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Am westlichen Rand an der L 3009 liegt eine Streuobstparzelle mit der überlagernden Darstellung „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 15d (1) HENatG (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG). Diese Darstellung unterliegt der Prüfung durch die Naturschutzbehörde. Am südlichen Rand verläuft eine „Überörtliche Wegeverbindung“ (Regionalparkroute).

Gebiet B, Fläche 1 (Flächenausgleich) wird derzeit ackerbaulich und im östlichen Teil als Wiese mit Gehölzgruppen genutzt und ist als „Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage“ und „Fläche mit Relevanz für den Klimaschutz“ dargestellt.

Gebiet B, Fläche 2 (Flächenausgleich) wird derzeit überwiegend ackerbaulich und im östlichen Teil als Wiese mit einzelnen Gehölzen genutzt und ist als „Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000“ (nördlicher Teil) und „Fläche für die Landbewirtschaftung“ sowie „Fläche mit Relevanz für den Klimaschutz“ (Teilfläche am südwestlichen Rand) dargestellt.

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

## A 7. Planerische Abwägung

Durch die Ansiedlung eines Rechenzentrums im Nordosten des Ortsteils Kilianstädten werden Freiflächen in Gebiet A versiegelt und überbaut. Dadurch sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust für Vögel, Fledermäuse und Feldhamster), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine Rückgabe geplanter Wohnbauflächen (Gebiet B), die dann nicht mehr bebaut und versiegelt werden, teilweise ausgeglichen.

### Flächenausgleich:

Der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2019, wird wie folgt Rechnung getragen:

Für die Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Baufläche in Fläche 1 wird **z.T. ein Flächenausgleich** erbracht durch die Rücknahme von ca. 2,7 ha "Wohnbaufläche, geplant" in Gebiet B, Flächen 1 und 2. Für die weiteren ca. 2,15 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in Gebiet A hat die Gemeinde Schöneck zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Hierfür kann die Gemeinde **keinen Flächenausgleich** leisten. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Die beantragte Ausnahme wird zusammengefasst wie folgt begründet:

Die Gemeinde Schöneck kann aufgrund fehlender Potenzialflächen im RPS/RegFNP 2010 keinen vollumfänglichen Flächenausgleich leisten. Ausser den zwei Wohnbaupotenzialflächen sind keine weiteren geplanten Bauflächen vorhanden, die gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich zurück geben werden könnten. Damit wird jedoch ein Teilausgleich erbracht.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Gemeinde Schöneck beabsichtigt die Ansiedlung eines Rechenzentrums im Nordosten des Ortsteils Kilianstädten. Der Großteil der dafür benötigten Fläche ist bereits im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Durch die Modulbauweise der Rechenzentren ist jedoch mehr Fläche erforderlich, weshalb eine Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes nach Norden und Osten vorgesehen ist.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern.

Für den erforderlichen Flächenausgleich wird zudem am südlichen Ortsrand von Kilianstädten geplante Wohnbaufläche zurückgewidmet.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für die Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (Fläche 1, ca. 2,3 ha und Fläche 2, ca. 0,4 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

(§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HAltIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen

Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Gebiet A**

Das Änderungsgebiet A ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Im äußersten Westen befindet sich ein Streifen straßenbegleitendes Grün mit Gehölzen, im Osten grenzt unmittelbar ein baumbeständiges Grundstück an.

#### **Gebiet B**

Das Änderungsgebiet B wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten der Fläche 1 befindet sich eine von Gehölzstreifen eingefasste Grünlandfläche. Auch der östliche Teil von Fläche 2 beinhaltet Grünland mit Gehölzbeständen.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

#### **Gebiet A**

Lage in der Wirkzone des FFH-Gebietes (Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim)  
Lage im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (Brunnen Kilianstädten (Helleborn), Gemeinde Schöneck, Kreiswerke Hanau)

#### **Gebiet B**

keine Schutzgebiete betroffen

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- naturnahe, nahezu unversiegelte Flächen
- Altflächen sind im Gebiet nicht bekannt
- Bodenarten: Pseudogley-Parabraunerden aus mächtigem Löss, im Südosten ein besonders schutzwürdiger Bereich mit Paläoböden und reliktschen Böden (Parabraunerde-Tschernoseme)
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratfiltervermögen)

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- keine Erosionsgefährdung
- Ackerzahl 70 bis 85
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- **Gebiet B**
- naturnahe, nahezu unversiegelte Flächen
- unmittelbar östlich der Fläche 1 befindet sich ein ehemaliger Müllplatz mit unbekanntem Einlagerungen (Atmushohl), ALTIS Nr. 435.0026.020-000.003
- Bodenarten: Fläche 1 überwiegend Parabraunerden erodiert aus mächtigem Löss, im östlichen Teil Pararendzinen aus mächtigem Löß
- Fläche 2 Pararendzinen aus mächtigem Löß sowie im Westen Kolluvisole, verglejt, aus lössbürtigen Abschwemmmassen
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: Fläche 1 mittel bis hoch (hohes Ertragspotenzial); Fläche 2 hoch bis sehr hoch (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratfiltervermögen)
- Erosionsgefährdung: Fläche 1 überwiegend keine, im Osten ein Streifen mit hoher Gefährdung; Fläche 2 hoch
- Ackerzahlen: Fläche 1 70-75; Fläche 2 65-75

### Wasser

- **Gebiet A**
- Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen Kilianstädten"
- keine Oberflächengewässer, Quellen oder Naßstellen vorhanden
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- **Gebiet B**
- keine Oberflächengewässer, Quellen oder Naßstellen vorhanden
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

### Luft und Klima

- **Gebiet B**
- südwestlicher Teil der Fläche 1 und Fläche 2 besitzen hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt
- **Gebiete A und B**
- hohe Wärmebelastung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (überwiegende Ackernutzung, Gehölzbestände) sind Vorkommen folgender Arten möglich:
- Vogelarten der offenen Feldflur, pot. Vorkommen der Heidelerche (Gebiet A)
- Hecken- und Gebüschbrüter (Osten von Gebiet A, Gebiet B im Osten der Fläche 1 und in Fläche 2)
- Fledermäuse (Jagdhabitat, evtl. auch Quartiere in den Baumbeständen)
- Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population
- darüber hinaus Reptilien, Tagfalter

### Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Südliche Wetterau mit Bad Vilbel
- **Gebiet A**



- Regionalpark-Route verläuft entlang der südlichen Grenze
- **Gebiet B**
- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild
- 

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- keine erheblichen Umweltfaktoren wie Lärmbelastung, Risikobetriebe vorhanden

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Bodendenkmal vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld unmittelbar nordwestlich von Gebiet A (NID 155)
- bestehende Windkraftanlagen im näheren Umfeld des Gebietes
- **Gebiet B**
- Bodendenkmale Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen (SOE 76) und Verkehrsweg (SOE 80) südlich bzw. südöstlich angrenzend an Fläche 1

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes A.

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung.
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Verdichtung sowie Vegetationsänderung
  - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
  - Über den von der Gemeinde Schöneck erbrachten Teil-Flächenausgleich wird das Maß der Flächenversiegelung reduziert
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, KSG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung, insbesondere bei Havarie der Treibstofflagerung für die Notstromaggregate

- Die Versorgung mit ausreichenden Mengen an Trink- und Löschwasser sowie ggfs. Kühlwasser für das Rechenzentrum ist seitens der Gemeinde Schöneck sicherzustellen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Die Realisierung der geplanten Bebauung mit Rechenzentren wird sich voraussichtlich nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken.

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

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Feldhamster. Hierbei können streng geschützte Arten betroffen sein.

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Voraussichtlich sind zum Schutz streng geschützter Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind innerhalb der Planfläche sowie auf externen Ausgleichsflächen vorzusehen.

- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann voraussichtlich das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

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

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

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

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- ggfs. Veränderung des Wegenetzes der Regionalparkroute, um dem neuen Flächenzuschnitt zu entsprechen

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist nicht zu erwarten.

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

- Eine Beeinträchtigung des benachbarten Bodendenkmals ist nicht auszuschließen, da die konkrete Ausdehnung nicht bekannt ist.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HDSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techni-

ken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der beiden Planflächen.

Die vorhandenen Bodendenkmale bleiben unverändert erhalten, da von einer Bebauung der Flächen abgesehen wird und diese zu "Fläche für die Landbewirtschaftung" zurückgewidmet werden.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind für Gebiet A folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung, Verlust von potenziellen Habitaten für Vögel, Fledermäuse und Feldhamster.

In Gebiet B sind keine Eingriffe zu erwarten, da die Planaussage an die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung angepasst wird.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

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

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung (Gebiet A) liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Somit ist eine vertiefende Prüfung notwendig (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- **Gebiet A**
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung insbesondere bezüglich der Lagerung von Treibstoff für die Notstromaggregate zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Reduzierung des Kühlwasserverbrauches durch Kreislaufführung bzw. sonstige geeignete wassersparende Maßnahmen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Eingrünung sowie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Erhaltung des Gehölzstreifens am Ostrand von Gebiet A
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen insbesondere für Vögel und Fledermäuse
- zeitliche Beschränkung der / Baufeldvorbereitung und / Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September)
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, u.a. durch geeignete farbliche Gestaltung der Gebäude
- Berücksichtigung des Verlaufes der Regionalparkroute, ggfs. aufwertende Maßnahmen im Sinne des Regionalparks
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- **Gebiet B**
- Hier sind keine baulichen Tätigkeiten vorgesehen, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden. Evtl. dort vorhandene Bodendenkmäler werden nicht beeinträchtigt.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Gebiet A wird benötigt, um im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Baufläche in Modulbauweise ein Rechenzentrum errichten zu können. Geeignete Standortalternativen standen nicht zur Verfügung.

Mit der Rückwidmung des Gebietes B von geplanter Wohnbaufläche zu Fläche für die Landwirtschaft wird die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen teilweise kompensiert.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung in Gebiet A sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust für Vögel, Fledermäuse und Feldhamster), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine Rückgabe geplanter Wohnbauflächen (Gebiet B) teilweise ausgeglichen.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 5 verwendet.

## Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Gemeinde Schöneck auf Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
- [2] Landschaftsplanerisches Gutachten für die Gemeinde Schöneck im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (März 2006)
- [3] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 18.03.2021
- [4] Luftbild (2019)
- [5] Bodenvierer des Landes Hessen (HLNUG)



## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
Nr.: 5719-302	Wald zwischen Kilianstädten und Budesheim

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr.:	A
Kommune(n):	Schöneck	Fläche [ha]:	4,8

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	123	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Das FFH-Gebiet „Wald zwischen Kilianstädten und Budesheim“ ist vor allem wegen seines Vorkommens des Buchenwald-Lebensraumtyps 9130 Waldmeister-Buchenwald und der Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> ) gemeldet worden. Es handelt sich um großflächige Buchenwaldbestände in ausgeprägter Mittelgebirgslage mit hohem Altholzanteil und hoher Strukturvielfalt, sowie um eines der besten Waldmeister-Buchenwaldgebiete im Naturraum (Vogt-Rosendorff 2010).		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung naturnaher und struktureicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen</li> </ul>		
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
Barbastella barbastellus Mopsfledermaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von alten struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Höhlenbäumen und natürlichen Spaltenquartieren als primärer Sommerlebensraum und Jagdhabitat ggf. einschließlich lokaler Hauptflugrouten der Mopsfledermaus</li> <li>• Erhaltung struktureicher Waldränder und Waldinnensäume</li> <li>• Erhaltung funktionsfähiger ungestörter Sommerquartiere</li> </ul>		

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



<b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b>	
Nr.: 5719-302	Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim

### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

#### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 470 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

#### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da der Eingriffsort in mindestens 470m Entfernung zum Waldmeister-Buchenwald liegt (Vogt-Rosendorff 2010, Karte 1).

Zwischen dem Eingriffsgebiet und dem Waldmeister-Buchenwald liegen die Windecker Straße (L3009) sowie offene, landwirtschaftlich genutzten Flächen, ohne weitere Hecken, Gebüsche oder Gehölzstrukturen. Die Nachweise der Mopsfledermaus liegen nach Vogt-Rosendorff (2010, Karte 2) innerhalb der Waldbestände mindestens 700m entfernt. Allerdings wechseln Mopsfledermäuse ihre Quartiere regelmäßig und sind auf alte, totholzreiche Wälder angewiesen. Ihre Jagdgebiete liegen in einem Radius von 8-10km um die Quartiere. Da die Mopsfledermaus eine starke Spezialisierung für Kleinschmetterlinge aufweist, ist sie auf eine hohe Dichte der Beutetiere angewiesen. Die Dezimierung dieser bevorzugten Nahrungsgrundlage stellt eine wichtige Gefährdungsursache dar (Dietz & Simon 2006). Eine mögliche Relevanz für die Mopsfledermaus besteht vor allem für den Wirkfaktor Licht, welcher von der Planung des Rechenzentrums durch z. B. nächtliche Beleuchtung ausgehen kann. Die Beutetiere können durch die zusätzlichen Lichtquellen in großer Zahl angelockt werden und ggf. in nicht insektenfreundlicher Beleuchtung zu Tode kommen. Die Kleinschmetterlinge als Nahrungsgrundlage der Mopsfledermaus würden somit reduziert werden. Konkrete Aussagen der Ausgestaltung der Planung inkl. der Beleuchtung liegen derzeit noch nicht vor.

Damit können erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Vermeidung bzw. Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen durch die Beleuchtung des Rechenzentrums durch gezielte Maßnahmen kann im weiteren Verfahren erfolgen (z. B. insektenfreundliche Beleuchtung, keine Beleuchtung bei Nacht), damit eine übermäßige Anlockung von Insekten ausgeschlossen werden kann.

### 6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

### 7. Literatur

Vogt-Rosendorff, C. et al. (2010): Grunddatenerfassung zum FFH-Gebiet 5719-302 "Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim", naturplan, Darmstadt

Vogt-Rosendorff, C. (2010): FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“, Lebensraumtypen nach Anh. I der FFH-Richtlinie (Karte 1), naturplan, Darmstadt

Vogt-Rosendorff, C. (2010): FFH-Gebiet 5719-302 „Wald zwischen Kilianstädten und Büdesheim“, Verbreitung von Arten nach Anh. II FFH-Richtlinie (Karte 2), naturplan, Darmstadt

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) – Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung, Institut für Tierökologie und Naturbildung, Gonterskrichen / Simon & Widdig GbR Büro für Landschaftsökologie, Marburg